

*Avv. Anna Gesuele*

Via Piave, 180 - 83100 AVELLINO  
Tel./Fax: 0825784380; Cel: 3478259186  
e-mail: anna.gesuele@yahoo.it; p.e.c.: avv.annagesuele@pec.it  
Partita IVA: 02800650646

**TRIBUNALE DI AVELLINO**

**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**G.E.: dott. Astianatte De Vincentis**

**Procedura esecutiva immobiliare n. 75/2019 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 del 05.10.2021 dal G.E. Dott.ssa Michela Palladino del Tribunale di Avellino, nella procedura esecutiva immobiliare n. 75/2019 RG.E.,

**AVVISA**

che il giorno **17.01.2025 alle ore 10.00 e seguenti** presso lo studio dell'avv. Anna Gesuele, sito in Avellino alla via Piave n. 180, procederà alla **vendita senza incanto** (previa apertura delle buste che saranno pervenute, da eseguirsi alla presenza degli offerenti), del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua 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 UNICO**

Diritto di piena ed esclusiva proprietà dell'appezzamento di terreno sita in Sturno (AV) alla C.da Chiascio o Filette n. 47, riportata in Catasto Terreni al Foglio 5 con le particelle:

- 720, seminativo arborato, classe 3, Ha 0.09.98, R.D. Euro 2,32, R.A. Euro 2,58;
- 450, seminativo arborato, classe 3, Ha 0.07.50, R.D. Euro 1,74, R.A. Euro 1,94.

L'accesso avviene attraverso una stradina pavimentata nel primo tratto con betonelle e poi in terra battuta e occupa in parte le due particelle che formano l'appezzamento di terreno.

Il terreno confina per tre lati con altri terreni e per un lato con l'abitazione della parte esecutata.

**DESCRIZIONE E UBICAZIONE DELL'IMMOBILE**

Dalla relazione di stima in atti e alla quale espressamente si rinvia, si rileva che le due particelle che formano il terreno sono separate da una particella identificata al Catasto Terreni del Comune di Sturno al Foglio 5 particella 449 della larghezza di m. 4,00 (quattro/00), ove sono state posizionate tubazioni di acqua potabile dell'Alto Calore S.p.a..

*Avv. Anna Gesuele*

Via Piave, 180 - 83100 AVELLINO

Tel./Fax: 0825784380; Cel: 3478259186

e-mail: anna.gesuele@yahoo.it; p.e.c.: avv.annagesuele@pec.it

Partita IVA: 02800650646

### **SITUAZIONE URBANISTICA E CATASTALE**

Relativamente alla situazione urbanistica, dalla relazione dell'Esperto stimatore in atti e alla quale espressamente si rinvia, si rileva che secondo il Piano Urbanistico Comunale del Comune di Sturno vigente, come riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica, la particella 450 per l'intera superficie ricade nella zona ET (Agricola di Tutela), la particella 720 per la superficie di mq. 188 ricade nella zona ET (Agricola di Tutela), per la superficie di mq. 810 circa ricade nella zona B3 (Riqualficazione nuclei periurbani).

Inoltre dalla relazione dell'Esperto stimatore in atti e alla quale espressamente si rinvia, si rileva altresì la presenza delle seguenti opere abusive sulla particella 720:

<< ...

- 1) *box garage di mq 32.50 ...*
- 2) *piccolo deposito-ripostiglio di mq 15.07 ...*
- 3) *zona terrazzata di mq 50.35+7.35+13.59=71.29 mq ....*
- 4) *deposito dispensa di mq 7.35 ...;*
- 5) *tettoia di mq 50.35 ... >>*

Pertanto dalla relazione dell'Esperto stimatore emerge che: *<<Tutte le costruzioni indicate ovvero garage, deposito ripostiglio; zona terrazzata; deposito dispensa; tettoia non risultano censite in catasto.*

...

*La domanda in Sanatoria va corredata dalla relativa pratica composta da relazione tecnica e con i relativi grafici illustranti con precisione l'opera nonché inquadramenti territoriali, stralcio urbanistico con relative norme di attuazione e planimetrie catastali con conteggio delle superfici utili. Gli oneri concessori e il costo di costruzione da corrispondere al comune sono calcolati in misura doppia.*

*Gli oneri concessori e di urbanizzazione per tutte le opere innanzi indicate ammontano a euro 2000 che essendo in sanatoria vengono pagati in misura doppia quindi i costi totali da versare al comune ammontano a euro 4.000 (quattromila/00).*

*Inoltre per tali opere occorre effettuare il deposito strutturale in sanatoria presso l'ufficio del Genio Civile di Avellino effettuando i seguenti contributi (riferimento tabella calcolo contributi per istruttoria progetti approvata della Regione Campania:*

- *per il garage avente un volume vuoto per pieno di  $5.00 \times 6.50 \times (2.60 + 3.00) = 91,00 \text{ mc} < 100 \text{ mc}$  contributo di euro 100,00;*

*Avv. Anna Gesuele*

Via Piave, 180 - 83100 AVELLINO

Tel./Fax: 0825784380; Cel: 3478259186

e-mail: anna.gesuele@yahoo.it; p.e.c.: avv.annagesuele@pec.it

Partita IVA: 02800650646

- *piccolo deposito ripostiglio potendosi ritenere un opera provvisoria non occorre considerarla ai fini di rilevanza strutturale ;*
- *muri del terrazzamento pavimentato e muro per esecuzione garage- euro 100,00;*
- *un deposito-dispensa mc  $2.85 \times 3.010 \times 1.95 = 17.23 < 100$  mc contributo per istruttoria euro 100,00*
- *una tettoia si considera il volume vuoto per pieno mq  $50.35 \times (3.24 + 2.45) / 2 = 143.24$  mc  $< 1000$  mc contributo euro 300,00;*

*TOTALE CONTRIBUTO da pagare in misura doppia poiché in sanatoria è pari a:  $(100 + 100 + 300) \times 2 = 1000$  euro >>*

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 e dalla documentazione in atti non emergono altri vincoli o oneri, ad eccezione dei seguenti:

- 1) servitù di passaggio per l'accesso alla strada pubblica, a piedi e con ogni mezzo consentito, sulla particella 450 a favore dei terreni e fabbricati presenti;
- 2) canone di natura enfiteutica (derivato da legittimazione di uso civico) sulla particella 720, per il quale l'Esperto stimatore ha individuato i costi dell'affrancazione di cui ha tenuto conto nella determinazione del prezzo.

#### PROVENIENZA

L'immobile è pervenuto alla parte eseguita in forza di atto di donazione per Notaio Fabrizio Virgino Pesiri del 21/12/2011, rep. n. 33532, racc. n. 7465.

#### STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio immobiliare è libero da cose, nei limiti di quanto sopra indicato ed è nella detenzione della parte eseguita.

**PREZZO BASE: Euro 9.068,28 (novemilasesantotto/28).**

**OFFERTA MINIMA: Euro 6.801,22 (seimilaottocentouno/22), pari al 75% del prezzo base.**

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA TRA GLI OFFERENTI: Euro 350,00 (trecentocinquanta/00).**

*Avv. Anna Gesuele*

Via Piave, 180 - 83100 AVELLINO

Tel./Fax: 0825784380; Cel: 3478259186

e-mail: anna.gesuele@yahoo.it; p.e.c.: avv.annagesuele@pec.it

Partita IVA: 02800650646

### **MODALITÀ DELLA VENDITA**

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, secondo le precisazioni di cui in seguito.

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

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

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

- Le offerte di acquisto dovranno pervenire entro le ore 12.00 del giorno precedente all'esperimento della vendita, ovvero **entro le ore 12.00 del 16 gennaio 2025**, presso lo studio della professionista delegata avv. Anna Gesuele, sito in Avellino alla via Piave n. 180, tutti i giorni negli orari d'ufficio, previo appuntamento telefonico ai nn. 0825784380 e 3478259186.

- L'offerta dovrà pervenire in busta chiusa, sulla quale dovranno essere annotati esclusivamente il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome della professionista delegata ai sensi dell'articolo 591-bis c.p.c. e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte. Non dovrà essere indicato altro.

- L'offerta (in bollo) 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, con la precisazione che 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, 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 cod. civ., lettere c), d) ed f), oltre alla necessità di depositare l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;
- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, da depositare nella busta; 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;

*Avv. Anna Gesuele*

Via Piave, 180 - 83100 AVELLINO

Tel./Fax: 0825784380; Cel: 3478259186

e-mail: anna.gesuele@yahoo.it; p.e.c.: avv.annagesuele@pec.it

Partita IVA: 02800650646

- in caso di cittadino di altro Stato non facente parte dell'Unione Europea, va depositato il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità;
- in caso di intervento di un rappresentante volontario, avvocato è necessario depositare la procura notarile;
- in caso di avvocato o altro professionista munito di procura notarile che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione all'incanto e la successiva nomina dovrà essere effettuata nei tre giorni successivi dall'aggiudicazione dell'immobile presso lo studio della professionista delegata, pena l'aggiudicazione in suo favore;
- l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- la descrizione del bene;
- 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 modo e 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;
- **l'espressa dichiarazione** di aver preso visione della perizia di stima e delle condizioni della vendita;
- l'elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale competente per la presente esecuzione; in mancanza, tutte le notifiche o comunicazioni saranno fatte presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Avellino;
- la dichiarazione di volersi avvalere di particolari benefici fiscali.

Unitamente all'offerta e dunque all'interno della busta, dovrà essere depositato l'assegno circolare per un importo non inferiore al 10% del prezzo proposto, a titolo di cauzione, intestato a **"Proc. Esec. R.G.E n. 75-2019 Trib. Av. - Professionista delegata avv. Anna Gesuele"**.

#### **ESAME DELLE OFFERTE**

- Il delegato, in qualità di referente della procedura, nei casi e nei modi previsti dal d.m. 32/2015 avrà cura di eseguire le necessarie e tempestive verifiche e precisamente saranno dichiarate inefficaci:

*Avv. Anna Gesuele*

Via Piave, 180 - 83100 AVELLINO

Tel./Fax: 0825784380; Cel: 3478259186

e-mail: anna.gesuele@yahoo.it; p.e.c.: avv.annagesuele@pec.it

Partita IVA: 02800650646

- le offerte pervenute oltre il termine indicato per la presentazione delle offerte, ossia oltre le ore 12.00 del giorno 16 gennaio 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..

#### **SALDO PREZZO E SALDO SPESE**

Il prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: " **Proc. Esec. R.G.E n. 75-2019 Trib. Av. - Professionista delegata avv. Anna Gesuele**", 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 sul conto corrente, vincolato all'ordine del giudice che sarà stato aperto dalla professionista delegata a sua scelta.

*Avv. Anna Gesuele*

Via Piave, 180 - 83100 AVELLINO

Tel./Fax: 0825784380; Cel: 3478259186

e-mail: anna.gesuele@yahoo.it; p.e.c.: avv.annagesuele@pec.it

Partita IVA: 02800650646

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 il bene si trova, 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.

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.

*Avv. Anna Gesuele*

Via Piave, 180 - 83100 AVELLINO

Tel./Fax: 0825784380; Cel: 3478259186

e-mail: anna.gesuele@yahoo.it; p.e.c.: avv.annagesuele@pec.it

Partita IVA: 02800650646

L'immobile verrà venduto libero 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 dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi *sine titolo*, 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](http://www.tribunale.avellino.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://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, Ing. Modestino Gesualdo, 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](http://www.astalegale.net).



*Avv. Anna Gesuele*

Via Piave, 180 - 83100 AVELLINO

Tel./Fax: 0825784380; Cel: 3478259186

e-mail: [anna.gesuele@yahoo.it](mailto:anna.gesuele@yahoo.it); p.e.c.: [avv.annagesuele@pec.it](mailto:avv.annagesuele@pec.it)

Partita IVA: 02800650646

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](mailto:anna.gesuele@yahoo.it), tel./fax 0825784380, cel. 3478259186, previo appuntamento.

Avellino, lì 29.10.2024

La professionista delegata

Avv. Anna Gesuele