

**STUDIO NOTARILE**  
**DOTTOR MAURO TOMASETTA**  
Via TAGLIAMENTO n°50 - 83100 Avellino  
Tel. 0825/ 781012

**TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Avviso integrale di vendita immobiliare senza incanto**

**Procedura esecutivaimmobiliare R.G. n. 117.2023**

Il giorno **12 marzo 2025**, a partire dalle **ore 12.00**, in Avellino alla via Tagliamento n. 50, presso l'ufficio secondario del notaio Mauro Tomasetta, professionista delegato alle operazioni di vendita, ex art. 591-bis del codice di procedura civile, dal Giudice delle Esecuzioni presso l'intestato Tribunale, dottoressa Patrizia Grasso, avrà luogo la **vendita senza incanto** (previa apertura delle buste che saranno pervenute, da eseguirsi alla presenza degli offerenti) del seguente bene immobile:

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:**

**LOTTO UNICO:** nel comune di Bisaccia (AV) porzioni di fabbricato e precisamente:

- unità immobiliare (appartamento) sita alla Via Berenice, composto da cinque vani catastali, della superficie lorda di circa mq. 100 e sviluppatasi su due livelli, collegati tra loro da scala interna, e precisamente: piano terra di due vani e bagno e primo piano di tre vani e bagno e balcone aggettante, riportata nel Catasto fabbricati al **foglio 81, particella 753/1**, categoria A/2, classe 1, vani 5, piani T-1, RC euro 253,06;
- unità immobiliare (autorimessa) sita alla Via Cassiopea composto da un unico ambiente, della superficie lorda di circa mq. 45, riportata nel Catasto fabbricati al **foglio 81, particella 753/2**, categoria C/6, classe 5, consistenza mq. 37, piano S1, RC euro 45,86;

Le dette due unità immobiliari, benché censite con accessi su vie differenti fanno parte di un unico fabbricato e sono collegati tra loro mediante scala interna.

La consistenza verrà trasferita con tutte le accessioni, gli accessori, le pertinenze e le dipendenze e nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova.

Ai fini **urbanistico-edilizi**: il Ctu, nel suo elaborato peritale, cui si rimanda per una più esauriente e completa descrizione, ha individuato i seguenti titoli abilitativi e documentazione ad essi allegata: - Concessione Edilizia n. 8691 del 27/09/1991, prot.n. 4212; - Tavole del progetto allegato alla Concessione Edilizia n. 8691; - Certificato di Regolare Esecuzione del 18/09/1996; - Certificato di Collaudo (deposito n. 32898 in data 25/09/1991) del 17/05/1995; - Relazione Tecnica Generale allegata al Collaudo delle opere; - Certificato di Collaudo (deposito n. 32898 in data 25/09/1991) del 17/05/1995; - Tavole del progetto allegato al deposito n. 32898 del 25/09/1991; - Relazione a Struttura Ultimata. Il Ctu, circa la conformità urbanistica, ha rilevato: **“non vi è esatta corrispondenza tra quanto rilevato e quanto reperito** presso uffici del Comune, del Catasto e del Genio Civile. Esistono infatti opere realizzate in assenza di qualsivoglia permesso e/o richiesta presentata all'U.T.C. del Comune di Bisaccia pertanto l'immobile risulta irregolare sotto il profilo urbanistico. In particolare al piano primo e stata realizzata una tramezzatura atta ad ottenere due camere da letto con l'apertura di una finestra sul prospetto posto a nord-ovest. Modificando dunque il prospetto, risulta necessario regolarizzare il tutto con la presentazione di Permesso di Costruire in Sanatoria presso l'Ufficio Tecnico del Comune d

**STUDIO NOTARILE**  
**DOTTOR MAURO TOMASETTA**  
Via TAGLIAMENTO n°50 - 83100 Avellino  
Tel. 0825/ 781012

Bisaccia (per spese tecniche e di presentazione pratica ammontanti a circa € 2.500,00). Successivamente dovrà essere prodotta variazione catastale per allineare le planimetrie allo stato di fatto.” (per una più compiuta descrizione si rimanda alla Ctu).

Per le dette difformità edilizie, 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 Ctu ha riscontrato anche **non sussistere conformità catastale**, in particolare lo stesso ha rilevato: “è stata riscontrata una erronea rappresentazione in pianta inerente alla consistenza censita al foglio 81 part.lla 753 sub 2 (garage), non è stata riprodotta la finestra sulla facciata di via Cassiopea, che invece risulta in progetto e allo stato di fatto; sempre al piano S1 garage non è inoltre stata riscontrata la presenza di alcuna tramezzatura di chiusura della scala a chiocciola invece rappresentata in planimetria catastale e sui grafici di progetto. Per quanto detto la variazione catastale precedentemente invocata dovrà interessare anche le incongruenze riscontrate al piano S1 (per spese tecniche e di presentazione pratica ammontanti a circa € 500,00)”.

Circa lo stato di **possesso/detenzione**: le due unità immobiliari sono occupate dalla parte esecutata e dal proprio nucleo familiare.

Si evidenziano le seguenti considerazioni:

- agli atti della procedura non è presente la **certificazione energetica** relativa all'immobile in oggetto, né la certificazione relativa agli **impianti tecnologici**, né il certificato di agibilità;
- 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** dei cespiti ai dati catastali e alle planimetrie depositate in Catasto (oltre quelle sopra evidenziate).

L'immobile è gravato da formalità pregiudizievoli, delle quali sarà ordinata la cancellazione/restrizione con il decreto di trasferimento, nei limiti di cui all'art. 586 c.p.c..

**VALORE DI STIMA: euro 45.000,00** (al netto del deprezzamento delle difformità riscontrate);

**PREZZO BASE D'ASTA: euro 33.750,00.**

**Prezzo minimo da offrire (corrispondente al 75% del prezzo base): euro 25.312,50.**

**Rilancio minimo, nel caso in cui si debba, ai sensi dell'articolo 573 cod. proc. civ., procedere alla gara tra più offerenti: euro 1.000,00.**

**CONDIZIONI DI VENDITA:**

1) L'immobile sarà posto in vendita al prezzo base d'asta sopra indicato; sarà consentito presentare un'offerta più bassa purché sia almeno pari al 75% del prezzo base, e quindi corrispondente al valore sopra indicato. In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, si procede ad

**STUDIO NOTARILE**  
**DOTTOR MAURO TOMASETTA**  
Via TAGLIAMENTO n°50 - 83100 Avellino  
Tel. 0825/ 781012

aggiudicazione all'offerente, anche in presenza di istanza di assegnazione. Se, invece, l'unico offerente si è avvalso della facoltà di indicare un prezzo di acquisto inferiore al prezzo base (ma sempre nel rispetto del limite del 75% del prezzo base d'asta), il professionista delegato procede all'aggiudicazione, a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori. In assenza di istanze di assegnazione, il professionista delegato potrà valutare di non aggiudicare il bene all'offerente, esclusivamente qualora ritenga esservi seria possibilità di conseguire una maggiore utilità con una nuova vendita. Qualora siano state presentate due o più offerte di acquisto, si procede in ogni caso (e quindi anche in presenza di istanze di assegnazione) ad una gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta e con aggiudicazione dell'immobile al migliore offerente, purché il prezzo raggiunto sia pari o superiore al prezzo base. In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene, salvo il caso di presentazione di istanza di assegnazione, dovrà essere aggiudicato al miglior offerente secondo i criteri di cui all'articolo 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo, sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni, sarà preferita la prima offerta pervenuta).

2) Ogni offerente dovrà presentare, improrogabilmente **entro le ore 12.00 del giorno precedente** a quello fissato per l'incanto, presso l'ufficio secondario del notaio delegato sito in Avellino alla via Tagliamento n. 50, apposita domanda di partecipazione alla vendita; detta domanda di partecipazione dovrà essere inserita in apposita busta chiusa, sulla quale dovranno risultare esclusivamente le generalità di chi materialmente provvede al deposito (che può anche non coincidere con la persona che presenta l'offerta), il nome del professionista delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. e la data dell'esperimento d'asta. Non dovrà essere indicato altro, e quindi né il numero della procedura, né l'immobile per il quale si intende partecipare.

La domanda di partecipazione alla gara, **in bollo da euro 16,00**, dovrà contenere:

- l'indicazione della data della vendita e della procedura cui si riferisce;
- l'indicazione dell'immobile per cui si presenta la domanda;
- la specificazione, se si tratta di persona fisica, di cognome, nome, domicilio completo, 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*; l'offerente dovrà inoltre allegare fotocopia di un valido documento di identità; se si tratta di società o persona giuridica, della denominazione o ragione sociale, sede legale, partita Iva e numero di iscrizione al registro delle imprese, con allegata visura camerale aggiornata;
- dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dello stato di conservazione dell'immobile;
- l'indicazione del prezzo offerto che, come sopra specificato, dovrà corrispondere almeno al 75% del prezzo a base d'asta;
- l'indicazione delle modalità e il termine, non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, entro il quale sarà versato il residuo del prezzo offerto (prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione

**STUDIO NOTARILE**  
**DOTTOR MAURO TOMASETTA**  
Via TAGLIAMENTO n°50 - 83100 Avellino  
Tel. 0825/ 781012

versata), salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, la quale circostanza sarà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

- 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 presso il Tribunale di Avellino;
- la dichiarazione di volersi avvalere di particolari benefici fiscali.

La domanda di partecipazione alla vendita:

- in caso di intervento di un rappresentante volontario, dovrà essere presentata da **avvocato munito di procura notarile**;

- in caso di **avvocato (e non 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 l'ufficio secondario del notaio delegato, pena l'aggiudicazione in suo favore. **la procura dovrà rivestire forma notarile ed essere anteriore alla presentazione dell'offerta**;

- in caso di domanda presentata in nome e per conto di un minore d'età, ovvero di persona soggetta a tutela, curatela o amministrazione di sostegno, nella busta dovrà essere inserito il provvedimento autorizzativo del competente Giudice;

- trattandosi di cittadino di altro Stato non facente parte della Comunità Europea, dovrà inserirsi nella busta certificato di cittadinanza, permesso o carta di soggiorno, ed elementi per la verifica della condizione di reciprocità;

La domanda di partecipazione sarà inefficace se: - perviene oltre il termine innanzi indicato per la sua presentazione; - non è accompagnata dall'assegno circolare per un importo corrispondente al 10% del prezzo offerto; - il prezzo offerto è inferiore al prezzo base d'asta in misura superiore di  $\frac{1}{4}$ ; - prevede un termine superiore a 120 giorni per il pagamento del prezzo.

L'offerta si considera irrevocabile, ad eccezione delle ipotesi in cui: - il notaio 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, o per diritti limitati di godimento**, in riferimento al bene staggito.

Unitamente alla domanda di partecipazione all'incanto, l'offerente dovrà depositare, inserendolo nella relativa busta, un **assegno circolare** per un importo corrispondente almeno al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base) intestato a "**notaio Mauro Tomasetta proc. es. 117.2023 Trib. Av.**"; detto assegno sarà incamerato in caso di rifiuto dell'acquisito o sarà reso alla chiusura della gara in caso di mancata aggiudicazione.

3) Sono a carico dell'aggiudicatario i compensi e le spese per le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché per l'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene aggiudicato. A tal fine l'aggiudicatario dovrà provvedere a versare, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, la somma corrispondente al 15% del prezzo di aggiudicazione, nonché a saldare l'eventuale differenza dei costi per tali incombenze a richiesta del professionista delegato,

**STUDIO NOTARILE**  
**DOTTOR MAURO TOMASETTA**  
Via TAGLIAMENTO n°50 - 83100 Avellino  
Tel. 0825/ 781012

su conto corrente intestato alla procedura, vincolato all'ordine del Giudice, che sarà stato aperto dal professionista delegato presso una banca a sua scelta.

4) Ai sensi dell'art. 41, comma 5, del d.lgs. 1° settembre 1993, n. 385, l'aggiudicatario, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà pagare all'istituto mutuante quella parte del prezzo ricavato dalla vendita che corrisponde al credito dell'istituto in linea capitale, interessi, accessori e spese legali, sempre che l'aggiudicatario stesso non voglia accollarsi il mutuo fondiario, nel caso in cui residuino ancora delle rate da pagare. Ai fini di cui sopra, l'istituto di credito fondiario dovrà, prima dell'asta, far pervenire la propria dichiarazione di credito con il dettaglio del capitale, delle rate scadute, degli interessi e spese, avvertendo che, in difetto, l'aggiudicatario verserà il saldo del prezzo su conto corrente intestato alla procedura, vincolato all'ordine del Giudice, che sarà stato aperto dal professionista delegato presso una banca a sua scelta.

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.

5) Il presente avviso sarà pubblicizzato, almeno quarantacinque giorni prima della gara, per estratto sul giornale "Il Mattino", edizione nazionale, nonché sui siti [www.tribunale.avellino.giustizia.it](http://www.tribunale.avellino.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), congiuntamente alla perizia di stima, nonché sulla rivista *free press* mensile "newspaperaste", gestita dalla società Astalegale.net spa, nonché, ancora, sul Portale delle Vendite Pubbliche.

6) Si precisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 576 e seguenti del codice di procedura civile, debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate presso l'ufficio secondario del notaio delegato Mauro Tomasetta, sito in Avellino alla via Tagliamento n. 50. La vendita all'incanto si terrà presso il detto ufficio secondario. Si precisa inoltre che maggiori informazioni potranno essere chieste presso la cancelleria del Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Avellino o presso lo studio del notaio delegato, oppure potranno essere reperite sui siti internet innanzi indicati. Per visionare l'immobile prendere contatti con il **custode giudiziario**, individuato nella medesima persona del notaio delegato Mauro Tomasetta, il cui recapito è in intestazione indicato.

**Avellino, 7 dicembre 2024**

**IL NOTAIO DELEGATO**  
**Dottore Mauro Tomasetta**