



**TRIBUNALE DI AVELLINO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**Procedura Esecutiva Immobiliare n.88/2022 R.G.E.**

La sottoscritta **Avv. Katya Panza**, con studio in Pratola Serra (AV) alla Via G. Picardo, n. 57 (indirizzo di posta elettronica certificata: [katya.panza@avvocatiavellinopec.it](mailto:katya.panza@avvocatiavellinopec.it)), nominata Professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. nell'ambito della procedura n. 88/2022 R.G.E. con ordinanza resa dal Giudice delle Esecuzioni presso il Tribunale di Avellino, dott.ssa Patrizia Grasso in data 10.07.2023;  
esaminata la relazione di stima dell'esperto stimatore Arch. Michele Follo depositata agli atti il 17.07.2023;  
visti gli artt.569 e ss. c.p.c.;

**AVVISA**

- che il giorno **04/04/2025** alle **ore 12:30** presso il Tribunale di Avellino, sala aste III piano, innanzi al sottoscritto professionista delegato, si procederà alle operazioni di **vendita senza incanto** (apertura buste depositate nei termini, esame offerte ed eventuale gara tra gli offerenti) secondo le condizioni di seguito indicate, delle seguenti unità immobiliari:

**LOTTO UNICO**

Intera proprietà di Immobili nel Comune di Sant 'Angelo a Scala alla Via Querceto n.8, nel NCEU Fg.2 Part.740 Sub.1 C at. A4 (Abitazione di tipo popolare), Cl asse 1 Piano terra e primo, Consistenza 8,5vani, Rendita €.241,44 con fondo nel NCT Fg.2 Part .739, Seminativo arborato cl asse 3, Consistenza 1.462mq, Consistenza 1.462mq, R.D.4,15, R.E. €.2,64.

Gli immobili fanno parte di una costruzione a destinazione residenziale, inserita in contesto rurale lungo Via Querceto, una strada comunale a circa 1 km dal centro del piccolo borgo in un'area a vocazione agricola.



La costruzione è realizzata con una struttura in muratura portante tra il 2006 e il 2008, con solai in legno lamellare, copertura a falde in legno lamellare a vista, fondazioni a travi, su due livelli, un piano terra a destinazione abitativa e un piano sottotetto con locali accessori, con scala a vista in acciaio con gradini in legno e balaustra in ferro battuto, con una area esterna che rappresenta una vera corte alla costruzione che la contorna sui quattro lati e definita da muri in calcestruzzo con sovrastante ringhiera in ferro zincato, dove sono collocati un cancello pedonale verso l'ingresso principale e un cancello veicolare verso la zona garage, entrambi in ferro battuto, pavimentazione parte in porfido incerto lungo la facciata principale parte in battuto di cemento.

Il fabbricato nel suo complesso trovasi in uno buono stato di conservazione e manutenzione, così come l'unità di che trattasi. L'unità si presenta in buone condizioni di manutenzione e conservazione

Allo stato attuale, l'immobile è occupato dal proprietario.

<b>Prezzo base dell'asta</b>	<b>Euro 48.375,00</b>
<b>Offerta minima efficace (ex art. 571 e 572 c.p.c)</b>	<b>Euro 36.281,25</b> (pari al 75% del prezzo base)
<b>Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti</b>	<b>Euro 2.000,00</b>
<b>Cauzione (importo minimo)</b>	<b>10 % DEL PREZZO OFFERTO</b>

Tutti 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 né 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 potrà dar luogo



ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dell'immobile.

#### **CONDIZIONI DI VENDITA- MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE**

**1)** Le offerte telematiche di acquisto dovranno pervenire entro le ore 12,00 del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante invio all'indirizzo PEC del ministero [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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".

**2)** l'offerta si intende 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 tenerne conto ai fini della tempestività dell'offerta.

**3)** l'offerta può essere trasmessa mediante casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica rilasciata previa identificazione del richiedente, ovvero, solo se sottoscritta 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. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica; la procura è redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

L'offerente che intenda ricevere assistenza per la presentazione dell'offerta in modalità telematica potrà telefonare al seguente numero: 3451135814, nelle giornate di martedì e venerdì dalle h. 9,00 alle h. 14,00.

L'offerta dovrà contenere:

- a) 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);
- b) 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; se l'offerente è una persona fisica, va depositata copia di un documento di identità o certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno al fine della verifica della condizione di reciprocità (nel caso di partecipazione di cittadino di altro Stato non facente parte della Comunità Europea); se l'offerente è una società, va depositata una visura camerale aggiornata.

- c) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- d) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- e) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- f) la descrizione del bene;
- g) l'indicazione del referente della procedura;
- h) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- i) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base, a pena di esclusione;
- j) il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita; sono escluse dalla gara le offerte che prevedano un termine di pagamento superiore a 120 giorni;
- k) ove l'aggiudicatario intenda avvalersi di disposizioni tributarie agevolative di cui alle disposizioni di legge in vigore dovrà allegare dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, attestante il possesso dei requisiti normativamente richiesti; tale dichiarazione verrà allegata al decreto di trasferimento;
- l) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- m) l'espressa indicazione di aver preso visione della perizia di stima e delle condizioni di vendita;
- n) 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 gara telematica, potrà fare offerta per tutti i lotti, dichiarando però di volerne acquistare uno solo. In tal caso, se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi;
- o) l'importo versato a titolo di cauzione, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto secondo le modalità di legge, ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi della disposizione precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior



prezzo. Si precisa che la suddetta somma sarà restituita ai concorrenti non aggiudicatari subito dopo la chiusura della gara;

p) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione. Al fine di consentire le verifiche relative al versamento della cauzione, il bonifico deve essere effettuato almeno 5 gg prima della data fissata per la 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.

**Si riportano di seguito i dati del cc sul quale va eseguito il bonifico: IT58Y053871510000003904209- Bper filiale di Avellino e la causale dello stesso: Procedura esecutiva immobiliare n. 88.2022 r.g.; numero di lotto; data della vendita.**

q) il codice Iban del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

r) l'indirizzo della casella p.e.c., valida ai sensi di legge, utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni relative alla vendita;

s) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative alla vendita;

t) condizioni per le quali non sia consentito l'inserimento nel modulo precompilato potranno essere inserite nella sezione degli allegati.

**4)** Il responsabile dei 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 analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c. 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 p.e.c. del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di



vendita dell'offerente che documenti la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

**5)** 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.

**6)** almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita telematica, il gestore invierà all'indirizzo p.e.c. indicato nell'offerta un invito a connettersi presso il proprio portale; un estratto dell'invito sarà trasmesso al gestore, a mezzo sms, al recapito di telefonia mobile indicato all'atto dell'offerta; nello stesso termine il gestore provvederà ad inviare alla casella p.e.c. indicata all'atto dell'offerta le credenziali per l'accesso al proprio portale, al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita.

**7)** in caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta tra gli offerenti: dopo ciascuna offerta, decorrerà un intervallo pari a tre minuti, trascorso il quale, non potranno essere fatte ulteriori offerte e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. **In assenza di adesione alla gara** il professionista delegato procederà all'aggiudicazione a favore del migliore offerente secondo i criteri dell'art. 573 c.p.c. ( il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta, a parità di prezzo sarà preferita l'offerta a 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 tempo di pagamento del saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili in base ai suddetti criteri, sarà preferito chi ha depositato l'offerta per primo. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Inoltre, qualora siano state presentate istanze di assegnazione ex art.588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta (ai sensi dell'art. 573 c.3 c.p.c.) o in quella presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile così come stabilito nell'ordinanza, non si procederà alla vendita ma all'assegnazione.



Se il prezzo offerto all'esito della gara, di cui all'art. 573 c. 3 c.p.c. , è inferiore al valore dell'immobile di cui all'ordinanza, non si procederà alla vendita qualora siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;

**8)** l'offerta non conforme, per importo del prezzo o altro, alle condizioni sopra riportate è **inefficace**.

**9)** Il prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato mediante assegno circolare non trasferibile intestato a : “ Procedura esecutiva immobiliare n. 88/2022 r.g.-Tribunale di Avellino” detratto l'importo già versato a titolo di cauzione, entro il termine indicato nell'offerta o in mancanza di indicazione non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva. In alternativa, il prezzo dell'aggiudicazione potrà essere versato mediante bonifico su cc intestato alla presente procedura esecutiva immobiliare avente il seguente iban:

**IT58Y053871510000003904209 - Bper filiale di Avellino.**

**10)** 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 dell'aggiudicazione o immediatamente dopo.

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

**Invece**, qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, ai sensi degli artt.38 e ss. del D. Lgs. n.385/1993 “Testo Unico delle Leggi in materia bancaria e creditizia” e successive modifiche ed integrazioni, l'aggiudicatario, ove non intenda avvalersi della facoltà di subentro nel contratto di finanziamento, ricorrendone le condizioni di legge, dovrà versare direttamente al creditore fondiario precedente o intervenuto (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art.58 del D. Lgs. n.385/1993) quella parte del saldo prezzo di aggiudicazione (detratto l'importo della sola cauzione) che corrisponde all'ammontare del credito dell'Istituto mutuante per capitale, accessori e spese, nonché versare l'eventuale residuo sul conto corrente bancario, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.E., con causale deposito prezzo, che il professionista delegato avrà provveduto ad aprire. All'uopo si invita sin d'ora il creditore fondiario a far pervenire, entro e non oltre la data fissata per la vendita, presso lo studio del professionista delegato, la nota di precisazione del credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento; in mancanza l'aggiudicatario dovrà versare, nel termine di



cui sopra, l'intero saldo prezzo di aggiudicazione, oltre le spese di trasferimento, sul conto corrente bancario, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.E., con causale deposito prezzo, che il professionista delegato avrà provveduto ad aprire.

Si precisa che, agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.lgs. 192/05 e successive modifiche ed integrazioni, l'aggiudicatario, dichiarandosi edotto sui contenuti della presente ordinanza e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispenserà espressamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme di sicurezza, che l'attestato di prestazione energetica (ove non sia stato acquisito alla procedura), manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze; tale dichiarazione, resa per iscritto, verrà allegata al decreto di trasferimento. Ove l'aggiudicatario intenda avvalersi di disposizioni tributarie agevolative di cui alle disposizioni di legge in vigore dovrà presentare dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, attestante il possesso dei requisiti normativamente richiesti; tale dichiarazione verrà allegata al decreto di trasferimento.

**La partecipazione alle aste presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, della perizia di stima e dei relativi allegati, ai quali il presente avviso si riporta e fa completo riferimento.**

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art.490 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". Tra la data di ultimazione della pubblicità del presente avviso ed il termine per la presentazione delle offerte dovranno decorrere non meno di quarantacinque giorni.

Tutte le attività che, a norma degli artt.571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono effettuate dal sottoscritto professionista delegato, avv. Katya Panza sotto la propria responsabilità. Per tutto quanto non espressamente previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Tutte le informazioni potranno essere da ogni interessato richieste presso lo studio del professionista delegato sito in Pratola Serra (Av) alla Via G. Picardo n.57 tel. e-mail: [studiolegalepanza@libero.it](mailto:studiolegalepanza@libero.it) - pec: [katya.panza@avvocatiavellinopec.it](mailto:katya.panza@avvocatiavellinopec.it).



Il G.E. ha nominato **Custode Giudiziario l'avv. Anita Lombardi** alla quale gli interessati si potranno rivolgere per visionare gli immobili attraverso la prenotazione all'area a ciò dedicata sul Portale delle Vendite Pubbliche istituito dal Ministero della Giustizia al sito web <https://pvp.giustizia.it/pvp/> all'indirizzo [studiolegalelombardi@virgilio.it](mailto:studiolegalelombardi@virgilio.it).

Il professionista delegato

**Avv. Katya Panza**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Katya Panza', written over a horizontal line.