

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

**Avviso integrale di vendita immobiliare senza incanto**

**Procedura esecutiva immobiliare R.G. n. 47.2018**

Il giorno **martedì 8 aprile 2025**, a partire dalle ore 10.00, in Avellino alla via Umberto Nobile n. 5, presso l'ufficio secondario del notaio Nicola Virgilio Angelo Piroli, professionista delegato alle operazioni di vendita, ex art. 591-*bis* del codice di procedura civile, dal Giudice delle Esecuzioni presso l'intestato tribunale, dott. 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:** abitazione posta al **secondo** piano del fabbricato sito nel Comune di Baiano (AV) alla Via Nicola Litto s.n.c., composta da ingresso formato da cucina e locale soggiorno; entrambi gli ambienti sono serviti da una grande terrazza; dal soggiorno si accede ad un corridoio sul quale affacciano **tre** camere da letto, due bagni e ripostiglio (**derivante dalla trasformazione della cabina armadio**), con relative pertinenze; il tutto riportato nel Catasto fabbricati al **foglio 4, particelle n.1155/24**, Via Nicola Litto snc, piano S1, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 5, superficie catastale mq 6, Rc euro 7,75, e **n. 1155/25**, Via Nicola Litto snc, piano 2, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 6, superficie catastale totale mq 124 superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 116, Rc euro 278,89.

Tali particelle derivano dal frazionamento dell'originaria n.1155/7.

L'edificio è munito di ampio spazio per parcheggio.

Dalla Ctu risulta che l'immobile è occupato da persona diversa dalla parte esecutata.

La consistenza verrà trasferita con tutte le accessioni, gli accessori, le pertinenze, le dipendenze, le servitù attive e passive, i diritti condominiali e con la proporzionale quota di comproprietà sulle parti, impianti e manufatti comuni per legge e per destinazione e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche ai fini di quanto disposto dalle leggi urbanistiche ed edilizie vigenti, al cui riguardo, si precisa, come si evince dalla Ctu in atti, che l'appartamento risulta ad oggi in fase di costruzione in forza dei seguenti titoli abilitativi: permesso a costruire n. 22 del 16 settembre 2004, protocollo 7838; permesso a costruire del 2014, protocollo 001520 e permesso a costruire del 6 dicembre 2016, protocollo 0007917/2016.

Per eventuali irregolarità costruttive, 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.**

L'edificio è gravato da formalità pregiudizievoli, delle quali sarà ordinata la cancellazione/restrizione con il decreto di trasferimento.

VALORE DI STIMA: euro 94.940,40 (già al netto delle spese necessaria per **adeguamento urbanistico** (chiusura lavori, certificato di agibilità, accatastamento, certificato di prestazione energetica), per un totale di 6.000,00 euro.

PREZZO BASE D'ASTA: euro 53.403,98;

Prezzo minimo da offrire (corrispondente al 75% del prezzo base): euro 40.052,98.

Rilancio minimo, nel caso in cui si debba, ai sensi dell'articolo 573 cod. proc. civ., procedere alla gara tra più offerenti: euro 2.000,00

**Il trasferimento potrebbe essere assoggettato ad eventuale Iva: da verificare al saldo del prezzo.**

**STUDIO NOTARILE**  
**DOTTOR NICOLA VIRGILIO ANGELO PIROLI**  
VIA UMBERTO NOBILE N. 5 – 83100 AVELLINO  
TEL. 0825/ 33619.781866

**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 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 11.00 del giorno precedente a quello fissato per l'incanto, presso l'ufficio secondario del notaio delegato sito in Avellino alla via Umberto Nobile n. 5, 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;
- in caso di intervento di un rappresentante volontario, **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;
- 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, certificato di cittadinanza, permesso o carta di soggiorno, ed elementi per la verifica della condizione di reciprocità;

**STUDIO NOTARILE**  
**DOTTOR NICOLA VIRGILIO ANGELO PIROLI**  
VIA UMBERTO NOBILE N. 5 – 83100 AVELLINO  
TEL. 0825/ 33619.781866

- 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 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 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.

In una alla domanda di partecipazione all'incanto, l'offerente dovrà depositare, inserendolo nella relativa busta, un assegno circolare per importo corrispondente almeno al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base) intestato a "**notaio Nicola V.A. Piroli proc. es. 47.2018Trib. 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, 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) L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione (prezzo di aggiudicazione dedotta la sola cauzione versata), oltre eventuale Iva, su conto corrente intestato alla procedura, vincolato all'ordine del Giudice, che sarà stato aperto dal professionista delegato presso una banca a sua scelta; il tutto nel termine indicato nella domanda e comunque nel termine non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, 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 "newspaper aste", 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 **Nicola Virgilio Angelo Piroli**, sito **in Avellino alla via Umberto Nobile n. 5**. 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

**STUDIO NOTARILE**  
**DOTTOR NICOLA VIRGILIO ANGELO PIROLI**  
VIA UMBERTO NOBILE N. 5 - 83100 AVELLINO  
TEL. 0825/ 33619.781866

essere reperite sui siti internet innanzi indicati. **Per visionare l'immobile bisogna prendere contatti con il custode giudiziario, avvocato Paola Falcone, telefono 0825 38342.**

**Avellino, lì 20 gennaio 2025.**

**IL NOTAIO DELEGATO**  
**dottor Nicola Virgilio Angelo Piroli**