

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

TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Avviso integrale di vendita immobiliare senza incanto
Procedura esecutiva immobiliare R.G. n. 128.2015

Il giorno **martedì 6 maggio 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, 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 Monteforte Irpino (AV) alla Via Aldo Moro n. 27, villa dotata di ampie terrazze esterne, ampio giardino, viabilità interna e posti auto disponibili, di quattro piani fuori terra, collegati tra loro da scala interna ed ascensore, costituita da:

- **piano sottostrada** avente accesso anche da rampa esterna carrabile e pedonale, composto da vano centrale adibito a tavernetta, vano cucina, bagno, tre vani deposito, disimpegno, ulteriori sei vani deposito e limitrofo vano garage che costituisce corpo separato;
- **piano terra** composto da grande terrazza-balcone da cui riceve accesso dal viale principale, ampio ingresso - salone, disimpegno, studio, bagno, letto, cucina, letto con annesso bagno, vano pluriuso con annesso ripostiglio e bagno e ulteriore terrazza posteriore;
- **piano primo** composto da ampio terrazzo-balcone da cui riceve accesso dal viale principale a mezzo di scala esterna, ingresso, salone, cucina, bagno, studio e vano pluriuso;
- **piano secondo** composto da tre vani letto posti al servizio dell'abitazione posta al primo piano, vano bagno, ampio disimpegno con piccolo terrazzino ed ampia terrazza a servizio di una delle stanze da letto.

Detto immobile è riportato nel **Catasto fabbricati** al **foglio 27**, con le particelle nn. **807/5**, Via Aldo Moro snc, piani T-S1, categoria A/7, classe 2[^], consistenza vani 8,5, sup.cat. tot. mq. 204, sup. cat. tot. escluse aree scoperte mq. 204, RC euro 1.141,37; **807/6**, Via Aldo Moro snc, piani 1-2, categoria A/7, classe 2[^], consistenza vani 9, sup. cat. tot. mq. 244, sup. cat. tot. escluse aree scoperte mq. 229, RC euro 1.208,51; **807/7**, Via Aldo Moro snc, piano S1, categoria C/6, classe 2[^], consistenza mq. 75, sup. cat. tot. mq. 84, RC euro 174,30; **807/8**, Via Aldo Moro snc, piano S1, categoria C/2, classe 2[^], consistenza mq. 172, sup. cat. tot. mq. 294, RC euro 399,74.

La consistenza verrà trasferita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e con tutte le accessioni, gli accessori, le pertinenze e le dipendenze e i diritti sui beni comuni, tra cui: giardino e viali (particella **807/1**), terrazza al piano terra, scala al primo piano sottostrada e terra, ascensore ai piani primo sottostrada-terra-primo (particella **807/2**); ingresso piano terra (particella **807/3**) e scala interna (particella **807/4**). Circa **lo stato di possesso**, dalla CtU in atti il detto immobile risulta occupato da persona diversa dall'esecutato, e, dagli atti della procedura, che è stato emesso dal Giudice delle Esecuzioni un ordine di liberazione dell'immobile, ad oggi non eseguito.

Per quanto concerne la **situazione urbanistico-edilizia**, dalla CtU in atti risulta che:

- il fabbricato è stato edificato negli anni 1997/1998 con i seguenti titoli abilitativi: concessione edilizia 142/1994, concessione edilizia 99/1995 del 10 giugno 1997 per la costruzione di un fabbricato rurale e richiesta "recupero abitativo del sottotetto ai sensi della legge regionale 28.11.2000", approvata dalla Commissione edilizia del Comune di Monteforte Irpino in data 20 maggio 2003 con verbale n. 21; successivamente all'approvazione di tale progetto non risultano essere stati pagati gli oneri di urbanizzazione e il costo di costruzione (somma pari a complessivi euro 2.530,25, come si evince dalla CtU in atti), per cui **non è stata mai rilasciata dal Comune la concessione edilizia**;

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

- il cespite in oggetto è **difforme** per diversa volumetria realizzata, per diversa destinazione d'uso, per diversa distribuzione degli spazi interni, per diversa sagoma del piano interrato, per diversa distribuzione delle aperture esterne, per corpi e manufatti edilizi non autorizzati; in ogni caso, per una migliore descrizione delle dette difformità, si rimanda alla Ctu in atti. Le difformità edilizie di cui innanzi, come eventualmente altre, potranno essere sanate, a cura e spese dell'aggiudicatario, a norma dell'art. 40 della citata legge n. 47/1985 e dell'art. 46, comma 5, Tu d.P.R. 6 giugno 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.**

Dal **punto di vista catastale**, come si evince dalla Ctu in atti a cui si rimanda per l'esatta e precisa descrizione, risultano delle difformità di modesta entità.

Si evidenziano le seguenti considerazioni:

- agli atti della procedura non è presente la **certificazione energetica** relativa all'immobile in oggetto, né la **certificazione di abitabilità/agibilità**, né la **certificazione relativa agli impianti tecnologici**;
- 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 dello stato di fatto ai dati catastali e alle **planimetrie** depositate in Catasto.

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

VALORE DI STIMA: euro 711.000,00.

PREZZO BASE D'ASTA: euro 168.123,19, al netto delle spese e oneri per la regolarizzazione urbanistica.

Prezzo minimo da offrire (corrispondente al 75% del prezzo base): euro 126.092,39.

Rilancio minimo, nel caso in cui si debba, ai sensi dell'articolo 573 cod. proc. civ., procedere alla gara tra più offerenti: euro 6.000,00.

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 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).

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

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. **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, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, anche al fine della verifica della condizione di reciprocità;
- 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.

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

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 Nicola V.A. Piroli proc. es. 128.2015 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, 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 accollo, 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, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, 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 essere reperite sui siti internet innanzi indicati.

Per visionare l'immobile bisogna prendere contatti con il custode giudiziario nominato, dottor Carmine Matarazzo, con studio in Avellino alla via Dante n. 50, telefono 0825 34125.

Avellino, lì 24 gennaio 2025.

IL NOTAIO DELEGATO
dottor Nicola Virgilio Angelo Piroli