



**TRIBUNALE DI AVELLINO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 142/2023**

**Giudice dott.ssa P. Grasso**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA**  
**SINCRONA**

La sottoscritta avv. **Sofia Buono**, con studio in Avellino alla via Nicola Wladimiro Testa nr. 18, cell. 340/1950286 - pec: [sofia.buono@avvocatiavellinopec.it](mailto:sofia.buono@avvocatiavellinopec.it), in esecuzione dell'ordinanza di delega emessa ex art. 591 bis c.p.c., nelle forme della vendita telematica, dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Avellino, visti gli artt. 569, 570, 571, 572, 576 c.p.c.,

**AVVISA**

che il giorno **25 giugno 2025, alle ore 12.00** col prosieguo, in Avellino presso la sala delle aste telematiche del Tribunale di Avellino in P.zza Aldo Moro, piano terzo, si svolgerà la **vendita senza incanto con modalità telematica sincrona** (apertura buste depositate, esame offerte e eventuale gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c.) del bene immobile, come di seguito descritto, e che il termine per la presentazione delle offerte ex art. 571 c.p.c. è fissato per il giorno **24 giugno 2025 entro le ore 12.00**, 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" del seguente bene

**LOTTO n. 1**

Piena proprietà porzione di fabbricato residenziale su due livelli (piano terra e piano primo) sito in Grottolella alla via Umberto I nr. 225, composto da due piani fuori terra destinati a civili abitazioni, circondato da una corte di pertinenza confinante sul lato sud con la strada pubblica. L'area urbana costituisce porzione di proprietà esclusiva della corte esterna al fabbricato, di pertinenza dell'abitazione a piano primo, di circa 61,00 mq, identificata in Catasto al Foglio 5, con la Particella 1070/sub 6 (ex sub 1), piano T, categoria F/1.

L'abitazione, sempre in Comune di Grottolella via Umberto I n. 225, è sita al primo piano, cui si accede a mezzo di scala esterna a due rampe coperta da una tettoia in legno che prosegue oltre





all'ingresso dell'abitazione, presenta una superficie netta pari a circa 132,00 mq (superficie lorda pari a circa 172,00 mq), ed è composta, a partire dalla porta di ingresso sul lato est del fabbricato, da un disimpegno/corridoio che distribuisce, a sinistra, due camere da letto, a destra l'ambiente cucina ed il soggiorno e, di fronte, attraversando un piccolo disimpegno, due wc e la terza camera da letto. L'abitazione è dotata di un balcone angolare sui lati sud ed ovest, di superficie pari a circa 20,00 mq. di servizio a due camere da letto. Buono lo stato conservativo e manutentivo. Identificato in catasto fabbricati foglio 5, particella 1070 sub 4, piano 1 cat. A/2 cl. 2 vani sei, r.c. 402,84.

L'attuale consistenza non corrisponde a quanto riportato sui progetti e sulle planimetrie, risultando le difformità, sia sotto il profilo planimetrico che catastale, come indicate nella relazione di stima, alcune sanabili altre no.

#### **STATO OCCUPAZIONALE DELL'IMMOBILE:**

occupato dai debitori;

#### **Determinazione del prezzo di stima:**

Valore stimato dal CTU del lotto: € 117.780,00 (centodiciasettemilasettecentottanta/00).

**Prezzo base d'asta lotto unico:** € 117.780,00

**Offerta minima efficace (ex artt. 571 e 572 c.p.c.):**

(pari al 75% del prezzo base) € 88.335,00

**Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti** € 2.000,00

**Cauzione (importo minimo) 10% DEL PREZZO OFFERTO**

#### **MODALITA' VENDITA TELEMATICA**

Il gestore della vendita telematica è la società **IVG SALERNO**.

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet **www.ivgsalerno.it**.

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Sofia Buono.

#### **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 tener 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 ore 9:00 alle ore 14:00.

L'offerta dovrà contenere:

a)- i dati identificativi dell'offerente indicante il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o della partita IVA, domicilio, stato civile, recapito telefonico, (se disponibili indirizzo PEC o e-mail) del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello indicato nell'offerta**);

b)- se l'offerente è **persona fisica**, va depositata fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni (o certificato di stato libero) con la precisazione che nell'ipotesi di persona coniugata in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

c)- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

d)- se l'offerente è **una società**, va depositata una visura camerale aggiornata nonché fotocopia di un documento di identità del legale o dei rappresentanti legali;

e)- l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;





- f)- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- g)- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- h)- la descrizione del bene;
- i)- l'indicazione del referente della procedura;
- l)- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- m)- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base, a pena di esclusione;
- n)- 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 giorni);
- o)- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- p)- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle condizioni della vendita;
- q)- 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 di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi;
- r)- l'importo versato a titolo di cauzione, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuto 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);
- s)- la data, l'orario e 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 giorni prima della data fissata della 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 conto corrente sul quale va eseguito il bonifico per il versamento della cauzione:

conto corrente aperto presso Banca Sella Spa, filiale di Avellino, **IBAN IT 18 L 03268 15100 052513652660**– **Causale: proc. n. 142/2023 R.G.E., lotto unico, vendita del 25 giugno 2025;**





Il delegato, in qualità di referente della procedura, nonché il gestore delle vendite nei casi e nei modi previsti dal d.m. 32/2015 avranno cura di eseguire le necessarie e tempestive verifiche.

- t)- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- u)- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata, valida ai sensi di legge, utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni relative alla vendita;
- v)- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative alla vendita.

**Ulteriori condizioni per le quali non sia consentito l'inserimento nel modulo precompilato potranno essere inserite nella sezione degli allegati.**

4)- Il responsabile per i 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 un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. 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 posta elettronica certificata del mittente**. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta 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 di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi presso il proprio portale; un estratto dell'invito sarà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato all'atto dell'offerta; nello stesso termine il gestore provvederà ad inviare alla





casella di posta elettronica certificata 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. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

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

9)- Il pagamento del saldo del prezzo, detratto l'importo già versato per cauzione, dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura avente IBAN: **IT 18 L 03268 15100 052513652660**, entro il termine indicato nell'offerta o in mancanza di indicazione non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

10)- Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere effettuato il versamento delle somme corrispondenti agli oneri fiscali e alle spese di vendita, 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

11)- L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. In tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al delegato. Nello stesso termine e con le stesse modalità l'aggiudicatario dovrà effettuare il versamento delle somme corrispondenti alle spese di trasferimento e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (comprendenti di imposte di registro, ipotecaria, bollo, trascrizione decreto di trasferimento, compenso professionista delegato), poste a suo carico dal G.E., nella misura che sarà presuntivamente indicata dal professionista delegato all'atto della aggiudicazione o immediatamente dopo; le somme che dovessero residuare, completati tutti gli adempimenti di trasferimento, saranno restituite all'aggiudicatario. **In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.**

Ai sensi dell'art. 41, comma 5, del D.Lgs. 1 settembre 1993 n. 385, l'aggiudicatario ha facoltà di subentrare, senza autorizzazione del G.E., nei contratti di finanziamento fondiario stipulato dal debitore espropriato, assumendosi gli obblighi relativi, purché entro quindici giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva paghi al creditore fondiario 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 l'eventuale residuo sul conto corrente bancario intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.E., già innanzi indicato, entro il termine fissato nell'offerta o in mancanza di indicazione non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva. Il creditore fondiario, pertanto, dovrà far pervenire al delegato, entro il giorno antecedente alla vendita, la nota di precisazione del credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento.

#### ESAME DELLE OFFERTE

Il professionista delegato procederà nel giorno 25 giugno 2025 all'esame delle offerte presentate tramite il portale del gestore della vendita telematica [www.ivgsalerno.it](http://www.ivgsalerno.it), attraverso il collegamento operato in Avellino presso la sala delle aste telematiche del Tribunale di Avellino in P.zza Aldo Moro, piano terzo, secondo le seguenti direttive:

- saranno dichiarate inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto 1; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base di vendita come sopra fissato; le offerte non accompagnate da cauzione versata nella misura del 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base, ma l'offerente può anche versare una cauzione più alta), con le forme di cui alle "modalità di presentazione delle offerte telematiche";
- qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo base come sopra fissato, la stessa sarà ritenuta 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 telematica sull'offerta più alta, secondo le modalità sopra indicate;
- in assenza di adesione alla gara telematica il delegato procederà all'aggiudicazione a favore del migliore offerente secondo i criteri di cui all'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 accompagni 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;

- se sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta, ai sensi dell'art. 573/3 c.p.c., o in quella presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile come stabilito nell'ordinanza, non si procederà alla vendita ma alla assegnazione; se il prezzo offerto all'esito della gara di cui all'art. 573 comma 1 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.

#### **- REGIME FISCALE DELLA VENDITA**

- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. L'assoggettamento del bene ad IVA o ad imposta di registro sarà determinato al momento del trasferimento sulla base delle indicazioni dei competenti Uffici finanziari, cui gli interessati potranno eventualmente rivolgersi per tutte le informazioni del caso prima di partecipare all'asta e senza assunzione, in merito, di alcuna responsabilità da parte del professionista delegato. L'aggiudicatario deve fornire ogni indicazione utile in ordine al regime fiscale che dovrà essere applicato all'atto del trasferimento dei beni e dovrà depositare contestualmente al versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, presso lo studio del professionista delegato, apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, che verrà allegata al decreto di trasferimento. In caso di omissione, il decreto di trasferimento verrà tassato con il regime ordinario, con esonero per il professionista delegato da ogni e qualsiasi responsabilità.

Se l'immobile risulta ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, all'atto dell'emissione del decreto di trasferimento, la liberazione dello stesso sarà effettuata a cura del Custode Giudiziario, salvo che l'aggiudicatario espressamente lo esoneri.

#### **CONDIZIONI GENERALI E DISCIPLINA DELLA VENDITA FORZATA**

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 nè 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 potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Gli immobili saranno venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, ponendosi a carico dell'aggiudicatario i costi per il pagamento delle imposte, per la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento, per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie nonché tutte le spese dipendenti e gli oneri fiscali, delle spese di vendita e degli oneri previsti dall'art. 179 bis, comma 2° disp. att. del codice di procedura civile, la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita, liquidate dal giudice dell'esecuzione.

Eventuali differenze tra quanto versato per spese e quanto effettivamente pagato saranno restituiti all'aggiudicatario.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, e nei termini previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del DPR n. 380/2001 e all'art. 40 co. 6 della legge n. 47/1985.

Si informa l'aggiudicatario dei beni che accetta integralmente l'assunzione di tutti gli eventuali oneri, rischi e costi derivanti da condoni eventualmente richiesti o da richiedere ai sensi dell'art. 2, comma 59, della legge 23 dicembre 1996 n. 662, con esonero da ogni responsabilità, riguardo all'esito delle citate istanze di concessione in sanatoria e ad eventuali difformità urbanistiche del bene.

### **PUBBLICITÀ E INFORMAZIONI**

Il presente avviso sarà pubblicato, secondo quanto previsto dall'art. 161 quater disp. att. c.p.c. e dall'art. 490 comma 1 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".

L'offerente che intendesse ricevere assistenza per la presentazione dell'offerta in modalità telematica potrà contattare il gestore della vendita telematica, ovvero la società

Si precisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, saranno effettuate in Avellino presso la sala delle aste telematiche del Tribunale di Avellino in P.zza Aldo Moro, piano terzo, ove verrà effettuata la deliberazione sull'offerta e l'eventuale gara.





La partecipazione alle aste presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima, alle quali il presente avviso si riporta e fa completo riferimento, anche nel caso di eventuali omissioni ed errori.

Il G.E. ha nominato **Delegato alle Vendite** la stessa **avv. Sofia Buono**, cui gli interessati potranno rivolgersi per visitare gli immobili.

Per informazioni sulla vendita, comunicazioni, consultazione dell'elaborato peritale unitamente al presente avviso, rivolgersi al sottoscritto professionista al numero 3401950286 ovvero inoltrando apposita richiesta di visita per il tramite del portale delle vendite pubbliche.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Avellino lì, 05 marzo 2025

Il professionista delegato

Avv. Sofia Buono

