

**AVV. CARMEN ROSSI**

Via S. Esposito n. 4 - 83100 Avellino Tel/Fax 0825 461488  
Via Guglielmo Sanfelice n. 38 – 80134 Napoli Tec/Fax 081 5522548  
Email: avv.carmenrossi@gmail.com PEC: carmen.rossi@avvocatiavellinopec.it

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

**Procedura esecutiva immobiliare R.G. n. 82/2025**

**G.E. Dott.ssa Patrizia Grasso**

**AVVISO DI VENDITA**

**ai sensi dell'art. 570 e ss. c.p.c.**

L'avv. CARMEN ROSSI, con studio in Avellino alla via S. Esposito n. 4, professionista delegato alle operazioni di vendita dei beni in seguito descritti, in esecuzione dell'ordinanza ex art. 591 bis c.p.c. del G.E. dott.ssa Patrizia Grasso del 30 gennaio 2026,

**AVVISA**

che il giorno **25 settembre 2026**, alle **ore 12.30**, innanzi al sottoscritto professionista delegato, presso la sala telematica d'aste (aula n. 12) allestita al terzo piano del Tribunale di Avellino, sito in piazza d'Armi, avrà luogo la **vendita telematica sincrona senza incanto** dei beni immobili come di seguito descritti, oggetto della procedura esecutiva in epigrafe, tramite il portale <https://ivgnapoli.fallcoaste.it> del gestore della vendita telematica Istituto Vendite Giudiziarie Napoli s.r.l., nel rispetto della normativa regolamentare di cui al Decreto del Ministero della Giustizia del 26/02/2015 n. 32 previa apertura delle buste depositate nei termini, esame delle offerte presentate ed eventuale gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c.

Il termine per la presentazione delle offerte ex art. 571 c.p.c. è fissato per il giorno **24 settembre 2026**, entro le **ore 12:00**.

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Carmen Rossi.

**LOTTO UNO (1):**

**PREZZO BASE D'ASTA: euro 363.885,00**

**OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: euro 272.913,75** (pari al 75% del prezzo base d'asta).

**RILANCIO MINIMO** (in caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c): **euro 3.000,00.**

DESCRIZIONE LOTTO: piena ed intera proprietà dell'appartamento ubicato al primo piano di uno stabile che si eleva su cinque livelli (piano seminterrato, rialzato, primo, secondo e terzo) nel Comune di Mugnano del Cardinale (AV) alla Via Aldo Moro n. 8, dotato di due accessi dalla Via Aldo Moro su cui prospetta (ingresso pedonale e carrabile). L'appartamento ha una consistenza catastale di 9,5 vani e si sviluppa in ingresso/salone/cucina con dispesa e w.c., zona notte disimpegnata da due corridoi con tre camere da letto e n. 3 w.c. La superficie lorda catastale è 308 mq (293 mq al netto delle aree scoperte). L'unità abitativa, posizionata in zona centrale dell'abitato è in ottimo stato conservativo. L'appartamento è dotato di garage pertinenziale di 96 mq, che è parte di garage di più ampia quadratura, con porta ingresso scorrevole da via Aldo Moro; la parte di garage di pertinenza non è delimitata da tramezzature.

DATI CATASTALI: l'appartamento è riportato al NCEU nel Comune di Mugnano del Cardinale (AV) al Foglio 1, Part.lla 1204, Sub 5, categoria A/2, rendita € 613,29. Il garage pertinenziale è riportato al NCEU nel Comune di Mugnano del Cardinale (AV) al Foglio 1, Part.lla 1204, Sub 11, categoria C/6, rendita € 247,90,

STATO DI OCCUPAZIONE: i beni sono occupati dai familiari della parte esecutata.

NOTIZIE URBANISTICO/EDILIZIE: dalla Ctu in atti, cui si rimanda per una descrizione più completa, risultano i seguenti titoli abilitativi/autorizzativi per il fabbricato di cui fa parte l'unità residenziale con annesso garage staggita:  
- Concessione Edilizia N. 23 del 23/08/1989; - Richiesta di Condono Edilizio N. 1516 del 08/03/2000, non perfezionata, regolarizzabile con il versamento degli ulteriori "oneri accessori". Il CTU ha riscontrato che lo stato dei luoghi è conforme alle planimetrie urbanistiche - catastali, fatta eccezione per la mancata delimitazione dell'area di garage pertinenziale valutata come lieve

difformità sanabile con una CILA.

Si evidenzia che:

- agli atti della procedura non è presente la certificazione energetica relativa agli immobili che a tale obbligo soggiacciono;
- è opportuno che gli interessati verifichino, ai sensi dell'art. 19, comma 14, del d.l. n°78/2010, nel testo risultante dalla conversione con legge n°122/2010, la conformità ai dati catastali e alle planimetrie depositate;
- il CTU, nella relazione cui si rinvia, ha stimato gli "oneri concessori", riferiti alla data di "Richiesta Condono" ed in quota parte spettante, nonché della CILA per la delimitazione dell'area garage di pertinenza dell'unità abitativa, in complessivi euro 8.000,00 (incluse le spese tecniche), già detratti dal valore di stima.

Per dette irregolarità, come per eventuali altre, si ricorda che l'aggiudicatario potrà procedere a sanatoria (art. 36 TUE) o condono edilizio, a propria cura e spese, a norma di legge, in particolare dell'art. 40 legge n. 47 del 1985 e dell'art. 46 del TUE di cui al D.P.R. n. 380 del 2001, purché ne sussistano tutti i presupposti di legge, la cui ricorrenza dovrà essere verificata.

#### ONERI E VINCOLI

Gli immobili sono gravati da formalità pregiudizievoli delle quali sarà ordinata la cancellazione, nei limiti di cui all'art. 586 c.p.c., con il decreto di trasferimento.

#### **LOTTO DUE (2):**

**PREZZO BASE D'ASTA: euro 74.475,00.**

**OFFERTA MINIMA AMMISSIBILE: euro 55.856,25** (pari al 75% del prezzo base d'asta).

**RILANCIO MINIMO** (in caso di gara tra offerenti ex art. 573 c.p.c): **euro 2.000,00.**

DESCRIZIONE LOTTO: piena ed intera proprietà del locale commerciale al piano terra nel complesso condominiale denominato Parco delle Stelle Prezioso, con struttura in c.a., nel Comune di Sirignano (AV). Il bene ha una consistenza di 82 mq e si sviluppa in due ambienti comunicanti, un'area di disimpegno di accesso ai servizi, un piccolo locale deposito composto da due minivani. Lo stato di conservazione interno è buono/ottimo. Il bene prospetta su Via Nazionale delle Puglie – SS 7 bis, tratto di strada molto

commerciale, con accesso dal cortile di ingresso al Parco delle Stelle Prezioso ed è munito di due ampie aperture vetrate.

DATI CATASTALI: il locale commerciale è riportato al NCEU nel Comune di Sirignano (AV) al Foglio 5 Particella 1573 Subalterno 3, categoria C/1, piano T, rendita € 1.118,03.

STATO DI OCCUPAZIONE: libero.

NOTIZIE URBANISTICO/EDILIZIE: dalla Ctu in atti, cui si rimanda per una descrizione più completa, risultano i seguenti titoli abilitativi/autorizzativi: Concessione Edilizia N. 6 del 24/03/1997 - Prot. N. 1212. Il CTU ha riscontrato che lo stato dei luoghi non è conforme alle planimetrie urbanistiche - catastali allegate, valutando gli abusi eseguiti come lieve difformità, sanabile con una CILA.

Si evidenzia che:

- agli atti della procedura non è presente la certificazione energetica relativa agli immobili che a tale obbligo soggiacciono;
- è opportuno che gli interessati verificano, ai sensi dell'art. 19, comma 14, del d.l. n°78/2010, nel testo risultante dalla conversione con legge n°122/2010, la conformità ai dati catastali e alle planimetrie depositate;
- il CTU, nella relazione cui si rinvia, ha stimato i costi necessari per la regolarizzazione urbanistica-catastale del bene in relazione allo stato di fatto in circa euro 3.500,00 (incluse le spese tecniche), già detratti dal valore di stima. Per dette irregolarità, come per eventuali altre, si ricorda che l'aggiudicatario potrà procedere a sanatoria (art. 36 TUE) o condono edilizio, a propria cura e spese, a norma di legge, in particolare dell'art. 40 legge n. 47 del 1985 e dell'art. 46 del TUE di cui al D.P.R. n. 380 del 2001, purché ne sussistano tutti i presupposti di legge, la cui ricorrenza dovrà essere verificata.

**ONERI E VINCOLI**

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri condominiali dovuti ai sensi dell'art 63 disp. att. c.c.

Gli immobili sono gravati da formalità pregiudizievoli delle quali sarà ordinata la cancellazione, nei limiti di cui all'art. 586 c.p.c., con il decreto di trasferimento.

## **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Le offerte telematiche di acquisto - redatte e depositate con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti del decreto del Ministro della Giustizia n°26 febbraio 2015 n°32 - dovranno pervenire **entro le ore 12:00 del giorno precedente la data 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"; unitamente all'offerta dovrà essere depositata la ricevuta di **pagamento del bollo effettuata in via telematica** ad eccezione delle ipotesi di esenzione di cui al D.P.R. 447/2000. Il bollo dovuto per legge (attualmente pari ad **€ 16,00**) può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", mediante carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet [pst.giustizia.it](http://pst.giustizia.it). Si precisa che la mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

**A pena d'inammissibilità** l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificati accreditati e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (dell'offerente o del suo procuratore legale); in alternativa è possibile trasmettere l'offerta e gli allegati a mezzo casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 5 del D.M. n. 32/2015.

In ogni caso, da un medesimo indirizzo di posta elettronica certificata non potranno essere trasmesse più offerte per la medesima vendita telematica.

L'offerta si intenderà 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.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate unicamente dall'offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.

Si evidenzia che i soggetti appartenenti ad una delle categorie di cui all'**art.**

**1471 c.c.** sono sottoposti al divieto assoluto di comprare, direttamente o per interposta persona, anche all'asta pubblica.

In caso di mancato funzionamento dei servizi telematici del sistema giustizia l'offerta dovrà essere depositata ai sensi dell'art. 15 del D.M. n. 32/2015.

#### **CONTENUTO DELL'OFFERTA**

L'offerta dovrà contenere:

- a) **se si tratta di persona fisica:** cognome, nome, domicilio completo, data e luogo di nascita, codice fiscale, recapito telefonico dell'offerente; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo previsto dall'art. 12, comma 2 del d.M. n°32 del 26 febbraio 2015. Se l'offerente è coniugato ovvero parte di unione civile o di contratto di convivenza (c.d. legge Cirinnà) il relativo regime patrimoniale, nonché, in caso di comunione dei beni, i corrispondenti dati del coniuge o partner; **se l'offerente è minorene**, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; **se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno** l'offerta deve essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; **se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto**, la denominazione o ragione sociale, sede legale, partita IVA (in caso di partecipazione da parte di società o persona giuridica), allegando certificato di iscrizione aggiornato, rilasciato dall'Ufficio del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio competente (ovvero del registro delle persone giuridiche), attestante la vigenza ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento d'identità del o dei rappresentanti legali;
- b) l'indicazione dell'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base d'asta indicato nel presente avviso di vendita, a pena di esclusione; le offerte in misura pari al 75% del prezzo base d'asta saranno ritenute valide, salvi i poteri del delegato

previsti dall'art. 572 c.p.c.;

- i) 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;
- j) l'importo versato a titolo di cauzione, per un importo almeno pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto secondo le modalità di legge;
- k) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui nell'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN o similare al posto del CRO, andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN);
- l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- m) 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 e l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative alla vendita;
- n) l'espressa dichiarazione di aver preso integrale visione della perizia di stima, dell'ordinanza di delega, del presente avviso di vendita e di avere così conoscenza di ogni informazione utile inerente le modalità e le condizioni della vendita;
- o) l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.;
- p) l'eventuale volontà di subentrare ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. n. 385/1993, nel contratto di mutuo fondiario;
- q) l'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali, salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo ove ne sussistano i presupposti;
- r) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

Le dichiarazioni e i dati richiesti dei quali non sia consentito l'inserimento nel modulo precompilato potranno essere inseriti nella sezione degli allegati.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- a) copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente (persona fisica); se il soggetto offerente è coniugato, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni ovvero certificato di stato libero;
- b) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
- c) se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno,

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- d) se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento di riconoscimento e del codice fiscale del legale rappresentante, il certificato o la visura camerale aggiornata a non meno di 15 giorni dalla data di deposito dell'offerta, da cui risulti il potere di gestione, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; in caso di amministrazione collegiale, la copia autentica per estratto del verbale di delibera autorizzativa da parte dell'organo competente;
  - e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
  - f) copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
  - g) copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
  - h) copia anche per immagine della dichiarazione del coniuge ex art 179 c.c., autenticata da un pubblico ufficiale, di voler escludere il bene dalla comunione legale, nel caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale;
  - i) 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.

Si precisa che, in ogni caso: non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello indicato nell'offerta.

#### **MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

Il versamento della cauzione, nella misura sopra determinata, deve avvenire anticipatamente ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul seguente conto corrente intestato al Tribunale di Avellino - procedura esecutiva n. 82/2025, acceso presso la BPER Banca S.p.A. - filiale di Avellino, IBAN: IT68V0538715100000004650907, specificando nella causale del bonifico **proc.**

**N. 82/2025 R.G.E. Trib. AV - versamento cauzione - numero di lotto e data della vendita;** 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. La suddetta cauzione verrà imputata in conto prezzo in caso di aggiudicazione, ovvero restituita all'offerente a seguito dell'esclusione dello stesso dalla procedura di aggiudicazione o di mancata aggiudicazione.

Qualora nel giorno fissato per la vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione

#### **IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA**

L'offerta è **per legge irrevocabile**, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., ovvero nelle ipotesi in cui:

- a) il delegato alla vendita, in presenza di più offerte valide, disponga la gara ex art. 573 c.p.c.;
- b) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

L'offerente è tenuto a collegarsi telematicamente il giorno e all'ora della vendita telematica. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi per la vendita.

L'offerta 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.

#### **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

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.

Le buste telematiche saranno aperte il giorno e all'ora indicati nel presente avviso di vendita; gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta, con la precisazione che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura delle buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Si precisa che i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti e alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte darà inizio alle operazioni di vendita.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara, tuttavia ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano proposte più offerte valide, subito dopo l'apertura e il vaglio di ammissibilità, si procederà ad una gara telematica sulla base dell'offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non collegato (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo): dopo ciascuna offerta decorrerà un intervallo pari a tre minuti, trascorso il quale non potranno essere fatti ulteriori rilanci 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.

Nel caso in cui non vi siano offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), il professionista delegato procederà all'aggiudicazione a favore del migliore offerente secondo i seguenti criteri (in ordine di priorità): maggior prezzo offerto; a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata; a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, si aggiudicherà per

priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo base d'asta come sopra determinato, si procederà all'aggiudicazione.

Qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base (purché di ammontare pari almeno al 75% del prezzo base) il delegato può far luogo alla vendita, salvo che non ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, nel qual caso dovrà riferire al G.E. per le sue determinazioni e salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art 588 c.p.c.

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 c.3 c.p.c) o in quella presentata per prima è inferiore al prezzo base come stabilito nel presente avviso, non si procederà alla vendita ma alla assegnazione; se il prezzo offerto all'esito della gara, di cui all'art. 573 c.1 c.p.c. è inferiore al prezzo base, non si procederà alla vendita qualora siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.

L'offerta sarà considerata **inefficace**:

- se perviene oltre il termine innanzi indicato;
- se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base d'asta in misura superiore di un quarto;
- se l'offerente non presta cauzione, con le modalità e nella misura innanzi indicate;
- se prevede un termine superiore a centoventi giorni per il pagamento del prezzo;
- se non presentata con le forme di cui alle "modalità di presentazione delle offerte telematiche".

Si precisa che non saranno ammesse domande di partecipazione per quota o quote di diritti o per diritti limitati di godimento, in riferimento ai beni staggiti. 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.

### **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI**

L'aggiudicatario dovrà versare, entro il termine non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo della sola cauzione, il saldo del prezzo di aggiudicazione, oltre l'iva se dovuta, tramite bonifico bancario sul conto corrente all'ordine del G.E., intestato alla Procedura Esecutiva n. 82/2025 R.G.E, acceso presso la BPER Banca S.p.A. - filiale di Avellino, IBAN: IT68V053871510000004650907, specificando nella causale del bonifico "saldo prezzo di aggiudicazione - Proc. n. 82/2025 R.G.E.".

Entro lo stesso termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare sul medesimo conto corrente intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.E., tutte le spese di trasferimento e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli ex art 586 c.p.c. (comprehensive di imposta di registro, ipotecaria, catastale e bollo, trascrizione decreto di trasferimento, voltura, rilascio certificati e compenso professionista delegato di competenza dell'aggiudicatario), poste a suo carico. L'importo complessivo di tali spese (calcolato presuntivamente) sarà tempestivamente comunicato dal professionista delegato dopo l'aggiudicazione. Una volta completati tutti gli adempimenti relativi al decreto di trasferimento e liquidati i compensi spettanti al professionista delegato, l'eventuale differenza tra quanto versato per spese e quanto effettivamente pagato, verrà restituita all'aggiudicatario in caso di esubero o richiesta allo stesso, con comunicazione integrativa, qualora quanto già versato a tale titolo dovesse risultare insufficiente. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo prezzo.

Il mancato versamento, nel termine stabilito, di quanto complessivamente dovuto (saldo prezzo e spese), comporterà la **decadenza dell'aggiudicazione con contestuale perdita della somma versata come deposito cauzionale che sarà acquisita dalla procedura a titolo di multa, con le ulteriori conseguenze previste ex art. 587 c.p.c.**

Ai sensi dell'art. 585, 4° c., c.p.c., **entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo,**

l'aggiudicatario dovrà fornire, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità, civili e penali, previste per le dichiarazioni false o mendaci, al professionista delegato le informazioni prescritte dall'art. 22 del D.L. 21 novembre 2007 n. 231 (**dichiarazione cd. antiriciclaggio**). Nell'ipotesi in cui tale dichiarazione non dovesse pervenire entro il suddetto termine sarà **dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, con perdita della cauzione a titolo di multa**.

Qualora gli immobili oggetto di vendita siano gravati da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, ai sensi degli artt. 38 e ss. del D.Lgs n. 385/1993 e successive modifiche ed integrazioni, l'aggiudicatario, ove non intenda avvalersi, ricorrendone le condizioni di legge, della facoltà di subentro nel contratto di finanziamento, 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 l'eventuale residuo sul conto corrente bancario, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.E. con causale deposito prezzo. Il creditore fondiario, pertanto, dovrà far pervenire, entro cinque giorni dall'aggiudicazione, la nota di precisazione del credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità di versamento; in mancanza, l'aggiudicatario verserà il saldo del prezzo secondo le modalità ordinarie.

Come previsto dall'art. 585 comma 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un mutuo ipotecario con garanzia sui medesimi immobili oggetto di vendita; in tal caso il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di credito mutuante negli stessi termini e con le modalità innanzi indicate.

#### **LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO OCCUPATO DAL DEBITORE O DAL TERZO SENZA TITOLO OPPONIBILE**

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 nominato Custode Giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

#### **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 dovrà fornire ogni indicazione utile in ordine al regime fiscale che dovrà essere applicato all'atto del trasferimento dei beni e dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante il possesso dei requisiti normativamente richiesti, corredata da copia del documento d'identità in corso di validità.

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.

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

La vendita degli immobili predetti, meglio descritti nella relazione di stima depositata in atti, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura: eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente 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. Si informa l'aggiudicatario che in caso di difformità catastali (difetto di planimetrie depositate in Catasto o di difetto di corrispondenza tra lo stato di fatto dei beni e le medesime, così come anche in caso di difetto di corrispondenza tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato) potrebbe andare incontro a possibili sanzioni o accertamenti che potrebbero ricorrere anche in caso di rivendita, in caso di mancata regolarizzazione di dette difformità.

L'aggiudicatario dei beni accetta integralmente l'assunzione di tutti gli eventuali oneri, rischi e costi derivanti da condoni eventualmente già richiesti o da richiedere ai sensi dell'art. 2, comma 59, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662,

con esonero da ogni responsabilità per gli Organi della Procedura Esecutiva, riguardo all'esito delle citate istanze di concessione in sanatoria e ad eventuali difformità urbanistiche del bene.

Si evidenzia che agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, reso edotto sui contenuti del presente avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale, in ordine agli impianti, dispensa sin da ora, esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la relativa certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

La **partecipazione alla vendita implica:**

- la lettura integrale della relazione peritale;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura esecutiva dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

#### **PUBBLICITA' LEGALE E INFORMAZIONI**

Il presente avviso sarà pubblicato, a norma degli artt. 161 *quater* disp. att. c.p.c. e 490 c.p.c., sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE. Lo stesso, altresì, sarà pubblicato con inserzione per estratto sul giornale "Il Mattino" edizione nazionale, sui siti [www.tribunale.avellino.giustizia.it](http://www.tribunale.avellino.giustizia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte unitamente alla relazione di stima, nonché sulla rivista *free press* mensile "newspaper aste" gestita da Astalegale.net.

L'offerente che intenda ricevere **assistenza per la presentazione dell'offerta** in modalità telematica, potrà contattare il seguente recapito 0824.778599 nei giorni dal lunedì al venerdì dalle 9.00 alle 17,30 o inviare una mail al seguente indirizzo: [info@ivgnapoli.it](mailto:info@ivgnapoli.it).

Il Giudice delle Esecuzioni ha nominato custode giudiziario il medesimo sottoscritto professionista delegato alla vendita, avvocato Carmen Rossi, al quale

gli interessanti potranno rivolgersi per visionare gli immobili, previo appuntamento (tel. 0825.461488 – email avv.carmenrossi@gmail.com – mob. 328 6877900). Ai sensi dell'art. 560 c.p.c., la **richiesta di visita dei beni** staggiti deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, dal sito <https://pvp.giustizia.it>, accedendo alla scheda del lotto specifico e cliccando sul pulsante "Prenota visita".

Per informazioni sulle **modalità di vendita**, rivolgersi al professionista delegato (tel. 0825.461488 – email avv.carmenrossi@gmail.com – mob. 328 6877900) dal lunedì al venerdì, dalle ore 10:00 alle ore 19:00.

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o avanti al G.E., sono eseguite presso il professionista delegato.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Avellino, 22 giugno 2026

Il professionista delegato ex articolo 591bis c.p.c.  
avv. Carmen Rossi