



TRIBUNALE DI AVELLINO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 11/2025
Giudice dott. A. De Vincentis

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO CON
MODALITA' TELEMATICA SINCRONA

La sottoscritta avv. **Luciana Zeccardo**, con studio in Avellino alla Rampa Macello n. 18, 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 **1 luglio 2026, alle ore 11.00** col prosieguo, presso lo studio Legale Meoli sito in Avellino alla Via B. Maffei n. 10 (cell. 328/3287065 - email: luciana.zeccardo@avvocatiavellinopec.it) si svolgerà la **prima 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 **30 giugno 2026 entro le ore 12.00**, mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, procedendo come descritto nel "Manuale utente" del seguente bene

LOTTO UNICO

- Piena proprietà dell'unità immobiliare sita in Avellino alla via Tufarole n. 1, situata al piano terra, composta da un vano soggiorno-cucina, due vani letto, un bagno, di superficie utile di mq. 102,44 e superficie lorda di mq. 138,00, in **NCEU al foglio 27 p.IIa 123 sub 13** catg. A/4, classe 8, consistenza 4,5 vani.

Lo stato dei luoghi è difforme dall'ultimo titolo edilizio pratica n. 941 di riparazione, ai sensi della L. 219/81 del 12/04/1999. Come indicato nella perizia di stima, trattasi di piccole difformità urbanistiche, sanabili, ai sensi dell'articolo 36 del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380.

Stato occupazionale dell'immobile:

Occupato dal debitore

Determinazione del prezzo di stima:

Valore complessivo del fabbricato per civile abitazione, stimato dal CTU:
€ 121.000,00 (centoventunomila/00).

Prezzo base d'asta lotto unico: € 121.000,00

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

(pari al 75% del prezzo base) € 90.750,00

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 **Astalegale.net**.

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

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il professionista delegato avv. Luciana Zeccardo.

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, 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 in bollo 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) (**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; in caso di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità;

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)- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione all'incanto e sarà necessario essere muniti di procura speciale notarile;

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

g)- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

h)- il numero o altro dato identificativo del lotto;

i)- la descrizione del bene;

j)- l'indicazione del referente della procedura;

k)- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

l)- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base, a pena di esclusione;

- m)**- 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;
- n)**- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- o)**- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle condizioni della vendita;
- p)**- l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali;
- 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, sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto secondo le modalità di legge; ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi della disposizione precedente potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;
- 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, intestato a procedura esecutiva immobiliare n. 11/2025 R.G.E., e sul quale va eseguito il bonifico per il versamento della cauzione:

conto corrente aperto presso Banca Popolare dell'Emilia Romagna, filiale di Avellino, **IBAN IT94Y0538715100000004684896 – Causale: Procedura Esecutiva Immobiliare N. 11/2025 R.G.E., lotto unico, vendita del 1 luglio 2026.**

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 la cauzione, dovrà essere effettuato mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato a: procedura esecutiva immobiliare n. 11/2025 R.G.E., avente IBAN: **IT94Y0538715100000004684896**, entro il termine indicato nell'offerta o in mancanza di indicazione non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva.

10)- Nello stesso termine l'aggiudicatario, pena decadenza dall'aggiudicazione, dovrà rendere la dichiarazione di cui all'art. 585 quarto comma c.p.c. e 587 primo comma c.p.c. nonché nello stesso termine e con le stesse modalità di cui al punto 9), dovrà effettuare 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 (comprehensive 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 **1 luglio 2026** all'esame delle offerte presentate tramite il portale del gestore della vendita telematica www.spazioaste.it, attraverso il collegamento operato presso gli uffici dello studio Legale Meoli sito in Avellino alla Via B. Maffei n. 10, 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;
- ogni creditore, nel termine di giorni dieci prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione, a norma degli artt.

588 e 589 c.p.c., per il caso in cui la vendita non abbia luogo. L'istanza di assegnazione deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nell'art. 506 c.p.c. ed al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;

- 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 e www.astalegale.net, unitamente alla relazione di stima, nonché sulla rivista free press mensile "newspaper aste".

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 presso lo studio del delegato.

La deliberazione sull'offerta e l'eventuale gara si terrà in Avellino, alla via B. Maffei n. 10 presso lo studio Legale Meoli, dinanzi al sottoscritto professionista delegato.

Il G.E. ha nominato **Custode Giudiziario** la stessa avv. **Luciana Zeccardo**, cui gli interessati potranno rivolgersi per visitare l'immobile.

Per informazioni sulla vendita, comunicazioni, consultazione dell'elaborato peritale unitamente al presente avviso, rivolgersi al sottoscritto professionista al numero 328/3287065 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, li 23 marzo 2026

Il professionista delegato
Avv. Luciana Zeccardo