



TRIBUNALE DI AVELLINO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 128/2018 R.G.E.

La sottoscritta Dott.ssa **Patrizia Capossela**, delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., dal Giudice delle Esecuzioni presso il Tribunale di Avellino, visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **9 giugno 2026** alle ore **10:00** col prosieguito, innanzi al sottoscritto professionista delegato, presso il proprio studio sito in **Avellino Viale Italia n. 22**, si procederà alle **operazioni di vendita senza incanto** (apertura buste depositate nei termini, esame offerte ed eventuale gara tra gli offerenti), secondo le condizioni di seguito indicate, dei beni immobili di seguito descritti costituenti il seguente lotto unico:

LOTTO UNICO

Unità immobiliare ad uso residenziale sita nel Comune di **Monteforte Irpino (AV)** alla via Nazionale, composta da:

- appartamento su due livelli: a) Piano secondo- Appartamento **in C.F. sotto il foglio 26 particella 485 sub 14 categ. A/2 classe 5** consistenza vani 8, superficie catastale totale mq. 149, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 141, rendita Euro 681,72 ; b) Piano sottotetto (piano 3) ove si accede mediante scala condominiale **in C.F. sotto il foglio 26 particella 485 sub 16 categ. A/2 classe 5** consistenza vani 1,5 superficie catastale totale mq. 36, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 35, rendita Euro 127,82 ;
- garage al Piano seminterrato ove si accede da strada mediante piccola rampa, **in C.F. al foglio 26, particella 485, sub. 27, categ. C/6** Classe 2 consistenza mq 37 superficie catastale totale mq. 39, rendita Euro 85,99.

Come risulta dalla CTU, l'immobile in oggetto è stato realizzato con Concessione Edilizia n.28 del 28 marzo 2002 e successiva variante n. 26 del 7 agosto 2003. Manca attestato di qualificazione energetica. L'unità immobiliare è occupata dal debitore.

Prezzo base Euro 89.071,84

Offerta minima efficace (ex artt. 571 e 572 c.p.c.) **Euro 66.803,88** (pari al 75% del prezzo base)

Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti Euro 8.400,00

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

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 della stessa, 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, diritti condominiali ed eventuali 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. 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 potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione degli immobili. L'aggiudicatario 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 in caso di difetto di corrispondenza tra l'intestatario catastale ed il soggetto esecutato) potrà andare incontro a possibili sanzioni e potrà riscontrare delle difficoltà in caso di vendita, senza regolarizzare dette difformità. L'aggiudicatario, in caso di aggiudicazione, dei beni, assume a suo carico 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 23.12.1996 n. 662 con esonero da ogni responsabilità, riguardo all'esito delle citate istanze di Concessione in sanatoria e ad eventuali difformità urbanistiche del bene; il medesimo reso adottato sui contenuti del presente avviso di vendita e su quanto riportato nella perizia tecnica d'ufficio, dispensa sin d'ora la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza (DM n.37/2008) sia quella relativa all'attestato di prestazione energetica ai sensi del D.lgs 192/2005, assumendo tali incombenze a suo carico.

CONDIZIONI DI VENDITA

Per partecipare alla vendita senza incanto gli interessati dovranno depositare, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., anche a mezzo di persona diversa (da identificarsi tramite valido documento di identità), presso il sopracitato studio sito in Avellino (AV) Viale Italia n. 22, **entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la vendita, a pena di inammissibilità**, domanda in bollo (da Euro 16,00) , datata e sottoscritta, contenente:

- a) l'indicazione del Tribunale e del numero di registro generale (R.G.E.) della procedura;
- b) cognome, nome, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale e recapito telefonico (se disponibili anche pec, e-mail e fax) del soggetto che sottoscrive l'offerta ed a cui andrà intestato l'immobile (si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori esercenti la potestà, previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- c) l'indicazione del professionista delegato e della data della vendita;
- d) l'indicazione del numero del lotto, come sopra individuato, ed i dati identificativi del bene per il quale è presentata l'offerta;
- e) l'indicazione del prezzo offerto, che **non potrà essere inferiore di oltre un quarto** rispetto al prezzo base, indicato nel presente avviso di vendita, pertanto sarà ritenuta valida anche l'offerta di un prezzo pari al 75% del prezzo base, salvi i poteri del professionista delegato previsti dall'art. 572 c.p.c. avvertendo che nel caso di unica offerta in misura pari o superiore al prezzo base d'asta la stessa sarà senz'altro accolta;
- f) l'indicazione del termine, comunque, **non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**, entro il quale dovrà essere versato il residuo del prezzo offerto (dedotta la sola cauzione versata) nonché tutte le spese di trasferimento e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, dei modi e delle forme di pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta (si precisa che nel caso di mancata indicazione del termine di versamento, verrà applicato il termine massimo di 120 giorni);
- g) l'espressa dichiarazione di avere preso integrale visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita e dell'ordinanza di delega, così come modificata a seguito del D.L. n. 83/2015 convertito con modificazioni dalla L. n.132/2015, e di avere così conoscenza di ogni informazione utile inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto degli immobili staggiti oggetto dell'offerta;
- h) la dichiarazione di residenza ovvero l'elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale di Avellino (in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la competente Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari);
- i) l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, dei benefici fiscali.

All'offerta dovranno essere allegati:

- 1) *se persona fisica*, fotocopia di valido documento di identità, in corso di validità, e codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, se coniugato estratto per riassunto dell'atto di matrimonio ovvero certificato di stato libero;
- 2) *se società o persona giuridica*, certificato di iscrizione rilasciato dall'Ufficio del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio competente (ovvero dal registro delle persone giuridiche), attestante la vigenza ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento d'identità del o dei rappresentanti legali e l'indicazione del Codice Fiscale e della partita IVA, ed in caso di sistema di amministrazione collegiale copia autentica per estratto del verbale di delibera autorizzativa da parte dell'organo competente (in caso di partecipazione da parte di società o persone giuridiche);
- 3) *se cittadino di altro Stato*, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità (nel caso di partecipazione di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea);
- 4) *in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare* (art. 579 c.p.c.) munito di procura speciale (procura notarile), la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione all'incanto, fermo restando il termine di tre giorni dall'incanto per la nomina e il deposito del mandato (art.583 c.p.c.), in mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore;
- 5) assegno circolare non trasferibile intestato a "proc. n. 128/2018 R.G.E. Trib. AV" per un importo pari (o superiore) al 10% del prezzo offerto e non del prezzo base, a titolo di cauzione, che sarà incamerato dalla procedura in caso di rifiuto dell'acquisto.

Si precisa che i suddetti assegni depositati saranno restituiti ai concorrenti non aggiudicatari, subito dopo la chiusura della gara.

Ogni offerta di acquisto, unitamente a tutti gli allegati, dovrà essere depositata necessariamente in busta chiusa. All'atto del deposito sulla busta saranno indicate a cura dell'addetto alla ricezione: le generalità di chi materialmente provvede al deposito, previa identificazione (a mezzo documento di riconoscimento in corso di validità, che dovrà essere allegato in copia), il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta. L'addetto alla ricezione rilascerà apposita ricevuta attestante la data e l'ora del deposito della busta.

L'offerta non sarà ritenuta valida se non risulterà redatta in conformità alle indicazioni del presente avviso.

L'offerta non sarà considerata efficace:- se perviene oltre il termine sopra indicato;- se il prezzo offerto è inferiore al prezzo a base d'asta in misura superiore di un quarto;- se l'offerente non presta cauzione con le modalità e nella misura innanzi indicata;- se prevede un termine superiore a 120 giorni per il pagamento del prezzo.

L'offerta è per legge irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., ovvero - nell'ipotesi in cui il professionista delegato, in presenza di più offerte valide, disponga la gara ex art. 573 c.p.c.;- siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia accolta.

Il professionista delegato, alla data come sopra fissata per l'esame delle offerte, provvederà preliminarmente all'apertura di tutte le buste depositate nei termini, e successivamente procederà all'esame delle offerte pervenute ed all'eventuale gara tra gli offerenti. A tal fine, tutte le parti, i creditori iscritti non intervenuti e gli offerenti sono convocati, con il presente atto, a partecipare all'apertura delle buste, alla deliberazione sulle offerte e alle eventuali operazioni di gara. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza indicata, in caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per il lotto ed è pari o superiore al prezzo base, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente.

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 nel presente avviso di vendita.

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c., in caso di presentazione di un'unica offerta valida e/o efficace, se essa è pari o superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, essa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente, qualora ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

Ai sensi dell'art. 573 c.p.c., in presenza di pluralità di offerte valide e/o efficaci, il professionista delegato inviterà gli offerenti a una gara sulla base dell'offerta più alta che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente. In caso di più offerte valide si procederà alla gara

sulla base dell'offerta più alta ed il bene verrà aggiudicato a chi, a seguito dei rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di tre minuti vi siano ulteriori rilanci. Se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, il delegato non disporrà l'aggiudicazione qualora siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.. Per converso, procederà alla vendita e, quindi, all'aggiudicazione (anche in caso di istanze di assegnazione), quando il prezzo offerto all'esito della gara è pari o superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita.

In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione del bene 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. Nel caso in cui il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, il delegato non disporrà l'aggiudicazione qualora siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

L'aggiudicatario, nel termine indicato nell'offerta di acquisto, che, come sopra evidenziato, non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, **dovrà versare** il saldo prezzo (detratto l'importo della sola cauzione) sul conto corrente bancario, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.E., con causale deposito prezzo, che il professionista delegato avrà provveduto ad aprire. In caso di mancato deposito del saldo prezzo entro il termine stabilito, il G.E. dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronunzierà la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art. 587 c.p.c..

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 "Testo Unico delle Leggi in materia bancaria e creditizia" 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, **nel termine indicato nell'offerta di acquisto**, che, come sopra evidenziato, non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, 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, che il professionista delegato avrà provveduto ad aprire.

Il creditore fondiario, pertanto, dovrà far pervenire, entro e non oltre la data fissata per la vendita, la nota di precisazione del credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento; in mancanza l'aggiudicatario verserà il prezzo secondo le modalità ordinarie. L'aggiudicatario, inoltre, ***nel termine indicato nell'offerta di acquisto***, che, come sopra evidenziato, *non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione*, dovrà versare sul conto corrente bancario intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.E, l'eventuale eccedenza del prezzo di aggiudicazione rispetto all'importo della cauzione e alle somme versate all'Istituto di Credito Fondiario, sotto comminatoria, in caso di inadempimento, di decadenza dall'aggiudicazione e di perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art. 587 c.p.c., co. I e di pagare eventualmente la differenza di cui all'art. 587 II co. c.p.c..

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo di aggiudicazione anche tramite mutuo ipotecario con garanzia sui medesimi immobili oggetto di vendita, ai sensi dell'art. 585 co. 3 c.p.c.. In tal caso egli dovrà dichiarare tale sua intenzione nella propria offerta o al più tardi nell'udienza di vendita, indicando l'Istituto di credito mutuante che dovrà erogare il finanziamento; entro il termine indicato per il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, le somme dovranno essere erogate direttamente dall'Istituto di credito mutuante con le modalità innanzi indicate. L'aggiudicatario, contestualmente al versamento del saldo prezzo, dovrà depositare copia autentica del contratto di finanziamento al fine dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario, inoltre, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dovrà depositare un assegno circolare non trasferibile all'ordine del "professionista delegato dr. Patrizia Capossela- Proc. Es. n. 128/2018 R.G.E. TRIB. AV" pari al 15% del prezzo di aggiudicazione per le spese necessarie e relative alla trascrizione, registrazione e voltura del decreto di trasferimento, alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli e per la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita liquidate dal G.E. L'aggiudicatario, inoltre, dovrà versare l'eventuale differenza a conguaglio del deposito spese, se lo stesso risultasse

insufficiente. 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.

Il mancato versamento, entro il termine fissato, di quanto complessivamente dovuto (saldo prezzo e spese) comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa, salvo il risarcimento del danno ex art.587 c.p.c..

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, 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 decreto di trasferimento dei beni e dovrà depositare contestualmente al versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, presso lo studio del professionista delegato, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante il possesso dei requisiti normativamente richiesti. Tale dichiarazione verrà allegata al decreto di trasferimento. In caso di omissione, il decreto verrà tassato con regime ordinario, con esonero per il professionista delegato di ogni responsabilità.

Se l'immobile risulta ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dello stesso sarà effettuata secondo quanto previsto dall'art. 560 c.p.c..

La partecipazione alle aste presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima, ai quali il presente avviso si riporta e fa completo riferimento.

Il presente avviso, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., sarà pubblicato sul **portale delle vendite pubbliche** a cura del professionista delegato e sui siti internet **www.tribunale.avellino.giustizia.it** e **www.astalegale.net**, unitamente alla relazione di stima, sulla rivista free press **Newspaper Aste** e per estratto sul quotidiano **Il Mattino- edizione nazionale**, a cura della società Astalegale.net S.p.a..

Tra la data di ultimazione della pubblicità del presente avviso ed il termine per la presentazione delle offerte dovranno decorrere non meno di quarantacinque giorni.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione sono effettuate dal sottoscritto professionista delegato, presso il proprio studio sito in Avellino (AV) Viale Italia n. 22, sotto la propria responsabilità.

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

Tutte le informazioni potranno essere da ogni interessato richieste presso lo studio del sottoscritto professionista delegato, sito in Avellino (AV) Viale Italia n. 22 (tel. 0825070640 - patrizia.capossela@pec.commercialisti.it mail:patrizia.capossela@virgilio.it).

Il G.E. ha nominato **Custode Giudiziario** il sottoscritto professionista delegato al quale gli interessati si potranno rivolgere per visionare gli immobili (tel. 0825070640- patrizia.capossela@pec.commercialisti.it mail:patrizia.capossela@virgilio.it).

Avellino, 20 marzo 2026

Il professionista delegato

Dott.ssa Patrizia Capossela