



# TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE: R. G. Esecuzioni Civili – n. 19/2023

Giudice Dott. Astianatte De Vincentis

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SINCRONA

(artt. 490 – 570 segg. e 576 c.p.c.)

Il sottoscritto **Dott. Fabrizio Virginio Pesiri**, notaio, con studio in Avellino alla Piazza della Libertà n. 23, in esecuzione dell'ordinanza emessa ex art. 591 bis c.p.c. dal Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Avellino e del combinato disposto degli artt. 490, 569, 570, 571, 572, 576 c.p.c.,

## RENDE NOTO

- che il giorno **2 luglio 2026 alle ore 10:00** si svolgerà la **vendita telematica sincrona**, tramite la piattaforma astetelematiche.it del gestore Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., nel rispetto della normativa regolamentare di cui al Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32 in attuazione delle previsioni ex art. 161 ter disp. att. c.p.c., del seguente compendio immobiliare meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.

## LOTTO UNICO

**Unità immobiliari all'interno del fabbricato condominiale in Baiano (AV), alla Via L. Napolitano.**

- *Nuda proprietà di appartamento* per civile abitazione di 11,5 vani catastali, posto su unico livello al secondo piano del fabbricato, oltre diritti, ragioni, azioni, servitù, dipendenze, pertinenze, accessori ed accessioni relativi alla comproprietà sulle parti comuni. L'unità immobiliare è composta da: ingresso; corridoio; cucina; studio; soggiorno/pranzo; camera da letto 1; camera da letto 2; camera da letto 3; 2 camere pluriuso; 2 bagni; ripostiglio. La superficie lorda è di mq. 236,00 circa, mentre la superficie interna netta (SIN) complessiva di mq. 209,00 circa; i tre balconi hanno superficie complessiva di mq. 49,00 circa. Sono presenti un impianto elettrico sottotraccia, uno idrico con acqua calda ed un impianto di riscaldamento a gas. Le rifiniture sono discrete.

Identificazione catastale: **C.F. foglio 2 p.lla 709 sub 18**, Via Luigi Napolitano n. 31, piano 2, categoria A/2, classe 3, vani 10,5, rendita euro 569,39. Detta consistenza deriva dalla soppressione per fusione delle unità immobiliari censite in C.F. al foglio 2 p.lla 709 subalterni 8 e 9.

Stato occupazionale: l'appartamento risulta occupato dal debitore esecutato.

- *Nuda proprietà di appartamento* per civile abitazione di 5,5 vani catastali, posto su unico livello al secondo piano del fabbricato, un ripostiglio di mq. 5,00 al quarto piano, oltre diritti, ragioni, azioni, servitù, dipendenze, pertinenze, accessori ed accessioni relativi alla proporzione di comproprietà sulle parti comuni. L'unità immobiliare è composta da: ingresso; corridoio; cucina; soggiorno/pranzo; camera da letto 1; camera da letto 2; 1 bagno; ripostiglio. La superficie lorda è di mq. 114,00 circa, mentre la superficie interna netta (SIN) complessiva di mq. 99,00 circa; i tre balconi hanno superficie complessiva di circa mq. 27,00. Sono presenti un impianto elettrico sottotraccia, uno idrico con acqua calda ed un impianto di riscaldamento a gas. Le rifiniture sono discrete.

Identificazione catastale: **C.F. foglio 2 p.lla 709 sub 7**, Via Luigi Napolitano n. 31, piano 2-4, categoria A/2, classe 3, vani 5,5, rendita euro 298,25.

Stato occupazionale: l'appartamento risulta occupato in forza di contratto non opponibile alla procedura.

- *Quota pari a 1/3 della nuda proprietà* di autorimessa condominiale comune a tutti gli appartamenti, costituita da un unico ambiente privo di rifiniture, avente superficie lorda di mq. 263,38 circa ed una superficie interna netta di mq. 245,00 circa. L'altezza, al rustico, è di ml. 3,05, con accesso dall'esterno tramite una rampa carrabile e, poi, una porta a battenti in acciaio. È presente una scala che conduce al piano terra ed il sottoscala è delimitato da un tramezzo.

Identificazione catastale: **C.F. C.F. foglio 2 p.lla 709 sub 13**, Via Luigi Napolitano n. 31, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 250, rendita euro 555,19.

Stato occupazionale: l'autorimessa risulta libera.

*Si precisa che le unità immobiliari sopra descritte, oggetto della presente vendita, sono state donate al debitore con atto ricevuto dal Notaio Tranfaglia Maria Giulia in data 23 dicembre 1991, trascritto in Avellino il 14 gennaio 1992 ai nn. 781/706. Con il citato atto i genitori del debitore -ognuno per la propria quota- si riservavano in favore di sé medesimi l'usufrutto dei cespiti. Tuttavia, per l'effetto del decesso del padre del donatario la relativa quota si è consolidata in capo al*

debitore, pertanto, dal prezzo complessivo di stima il CTU ha decurtato il valore della quota del diritto di usufrutto vantato dalla madre dell'esecutato di anni 78.

### Regolarità Urbanistica ed Amministrativa

Dalla perizia di stima agli atti della procedura risulta che il fabbricato condominiale nel quale sono comprese le unità immobiliari oggetto di vendita è stato edificato in forza della licenza edilizia (pratica n. 159 del 18 marzo 1974), da cui si rileva che l'area è stata edificata a seguito del decreto n. 2946/1971 approvato dal Provveditore alle OO.PP. della Campania. Dall'esame della suddetta non sono emersi ulteriori dati di interesse urbanistico. Tuttavia, si evidenzia che manca la seguente documentazione: comunicazione della data inizio e fine dei lavori; denuncia delle opere in conglomerato cementizio, che all'epoca andava presentata alla Prefettura ai sensi del R.D. n. 2229/1930. Oltre alla licenza del 1974, non sono risultate ulteriori richieste di permesso di costruire, sanatoria e/o di condono. Da quanto rinvenuto nei documenti in atti, si evidenzia che la costruzione del fabbricato è iniziata negli anni 70 e che lo stesso è stato accatastato nel 1982. Dal confronto delle planimetrie di progetto con le misurazioni effettuate sui luoghi, si riscontrano modeste differenze delle misure esterne ed interne rispetto al secondo piano. Inoltre, nel medesimo progetto non è presente la planimetria del piano seminterrato e della copertura, i quali risultano descritti nella relazione, riportati graficamente nel prospetto e nella sezione. Il CTU ha sinteticamente evidenziato le seguenti discordanze e/o abusi:

a) piano seminterrato: la planimetria non risulta allegata al progetto e, dall'esame della sezione e dei rilievi metrici e fotografici, emerge che l'altezza interna di progetto è di m. 3,60, mentre quella rilevata è di m. 3,05, inoltre, il piano di calpestio non è alla quota rappresentata nei grafici rispetto alle strade comunali.

b) piano secondo: gli appartamenti riportati in catasto con i subalterni nn. 8 e 9 risultano fusi in un unico corpo, con conseguente cambio di destinazione d'uso di alcuni vani. Si riscontrano modeste differenze delle misure esterne ed interne. Sono stati realizzati, in più, due balconi sul lato ovest e sono stati modificati tutti i restanti. Non risultano presentate pratiche edilizie per regolarizzare gli interventi.

Il CTU ha segnalato che le opere in difformità rilevate nella parte dell'immobile pignorato possono ritenersi quali variazioni non essenziali, previste dall'art. 32 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dunque rientranti nella tolleranza prevista dall'art. 34-bis del medesimo D.P.R. Ad ogni modo, nel caso in esame sono contestualmente applicabili altre Leggi Regionali (L.R. 19/2001 e s.m.i. - L.R. n. 13/2022 e s.m.i. - L.R. n. 5/2024).

Il CTU ha determinato i costi per la regolarizzazione urbanistica e/o catastale come segue: euro 516,00 per sanzione, oltre oneri, bolli e diritti relativi alla domanda di sanatoria ex art. 36 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e art. 13 Legge 47/1985, per un importo complessivo di euro 1.500,00 circa; euro 6.500,00 (comprensivi di IVA, CAP e spese) per il progetto di sanatoria, l'aggiornamento della planimetria catastale, l'A.P.E. e la richiesta di agibilità; euro 2.000,00, (comprensivi di IVA) per la necessaria verifica degli impianti e per il rilascio della relativa certificazione, salvo le modifiche necessarie per l'eventuale adeguamento alle normative vigenti; il tutto per un ammontare complessivo di circa euro 10.000,00, incluse imposte, tasse e contributi. Dette spese sono state stimate sulla scorta delle verifiche eseguite dal CTU in ordine alla porzione di condominio occupata dalle unità immobiliari oggetto di vendita, pertanto, potrebbero non trovare esatto riscontro in fase di esecuzione per eccesso e/o per difetto. Le stesse potrebbero essere definite con precisione esclusivamente mediante la predisposizione ed il deposito, presso il Comune e/o gli enti preposti, delle relative pratiche corredate di tutti gli elaborati del caso.

**Determinazione del prezzo di stima:** dal valore di mercato complessivo pari ad euro 225.485,00, sono state detratte le spese per variazioni catastali, progetti di sanatoria, ecc. determinate in euro 10.000,00 nonché il valore dell'usufrutto di euro 33.825,00.

**Prezzo base d'asta euro 181.600,00**

**Offerta minima euro 136.200,00 (pari al 75% del prezzo base)**

**Deposito cauzione 10% del prezzo offerto**

**In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c. p. c. rilanci min. euro 5.000,00**

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

Le offerte telematiche di acquisto -- redatte e depositate con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e segg. del Decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32 -- dovranno pervenire **entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita**, tramite il modulo web "offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia (accessibile dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale del gestore della vendita telematica), secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia; il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), unitamente alla



ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica ad eccezione delle ipotesi di esenzione di cui al DPR 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.

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.

**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.

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 offerte 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.

### CONTENUTO DELL'OFFERTA

**L'offerta dovrà contenere:**

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale e/o partita IVA, la residenza, il domicilio, lo stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile. 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 come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione dei beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione è necessario che il coniuge allegghi, tramite il partecipante, la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. autenticata da un pubblico ufficiale; se l'offerente è minorenne, 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 - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato 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, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso di vendita;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione;
- j) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari o superiore al 10% del prezzo offerto, importo che sarà trattenuto 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;
- 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 (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste ed il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;
- n) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- 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 (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore") salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo.

Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

**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, in regime di comunione dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;
- 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;
- 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 tre mesi 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;
- 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, 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) le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima ect., effettuate in separato modulo.

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.

**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 alla Procedura Esecutiva n. 19/2023 R.G.E., acceso presso la Banca di Credito Popolare – filiale di Benevento e recante codice IBAN: IT86T051421500CC1516066476, specificando nella causale del bonifico "Procedura Esecutiva Immobiliare n. R.G. 19/2023; numero lotto; data della vendita". 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.

**Il bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che la somma sia disponibile sul conto corrente intestato alla procedura entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica.** Si consiglia, pertanto, di procedere con congruo anticipo rispetto a tale data, onde consentire il riscontro dell'effettivo accredito della cauzione. Qualora nel giorno fissato per l'udienza di 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**

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile; non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del giudice valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente.

Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non si colleghi telematicamente il giorno fissato per la vendita.

**SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**



Le buste telematiche saranno aperte il giorno ed 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, precisando 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.

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

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano proposte più offerte valide, subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità, si procederà con la gara telematica sulla base dell'offerta più alta tra gli offerenti (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 ed il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, avrà effettuato il rilancio più alto.

Il giorno della scadenza della gara, all'esito degli eventuali prolungamenti, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione, stilando apposito verbale.

#### **Non verranno prese in considerazione offerte dopo la conclusione della gara.**

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

Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi di seguito elencati (in ordine di priorità):

- maggior importo del 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 prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al valore dell'immobile la stessa sarà senz'altro accolta.

Qualora sia presentata una sola offerta inferiore al prezzo base, in misura non superiore ad  $\frac{1}{4}$ , 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.

#### **L'offerta non sarà considerata efficace:**

- se perviene oltre il termine innanzi indicato;
- se il prezzo offerto è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  al prezzo base d'asta;
- 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.

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

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, tramite bonifico bancario sul seguente conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva n. 19/2023 R.G.E., acceso presso la Banca di Credito Popolare – filiale di Benevento e recante codice IBAN: IT86T0514215000CC1516066476, specificando nella causale del bonifico "saldo prezzo di aggiudicazione – proc. 19/2023 R.G.E.; numero lotto" o, in alternativa, mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: "Procedura esecutiva immobiliare n. 19/2023 R.G. Trib. di Avellino"; nello stesso termine e con le medesime modalità (causale: "spese per trasferimento immobili – proc. 19/2023 R.G.E.; numero lotto") l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, nonché le imposte per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni acquistati, nella misura prevista dalla legge e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art. 2, comma settimo, D.M. 227/2015. L'importo complessivo di tali oneri accessori sarà comunicato dal delegato successivamente all'aggiudicazione.

**Il mancato versamento entro il termine di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo prezzo, sia a titolo di oneri accessori) comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione.**

Se il prezzo ricavato dalle vendite successive, unito alla cauzione confiscata, risultasse inferiore a quello dell'aggiudicazione dichiarata decaduta, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

Come previsto dall'art. 585 c. 3 c.p.c., l'aggiudicatario ha la possibilità di far ricorso, per il pagamento del saldo prezzo, ad un contratto di finanziamento con ipoteca di primo grado sull'immobile di cui si è reso aggiudicatario. In tal caso, il versamento del saldo prezzo sarà effettuato direttamente dall'Istituto di Credito mutuante con le medesime modalità sopra indicate.

Ove il creditore precedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. 01.09.1993 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purché entro 15 (quindici) giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi od omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di



credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al pagamento nel termine indicato nell'offerta oppure nel termine di 120 giorni all'esito della gara.

Nel caso in cui gli immobili staggiti sono gravati da ipoteca per mutuo fondiario ai sensi dell'art. 55 del T.U. 16.07.1905, n. 646 e successive modifiche, l'aggiudicatario, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di giorni centoventi dall'aggiudicazione, dovrà pagare all'Istituto mutuante, quella parte del prezzo, limitatamente al solo prezzo di aggiudicazione, che corrisponde al credito dell'Istituto, in capitale, interessi, accessori e spese legali, ciò se egli non preferisca accollarsi il mutuo fondiario, nel caso ci siano ancora rate da pagare. Ai fini di cui sopra, l'Istituto di Credito Fondiario dovrà, tassativamente entro giorni cinque dall'aggiudicazione, far pervenire la propria dichiarazione di credito, con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese, avvertendo che in difetto, l'aggiudicatario, verserà il saldo del prezzo secondo le modalità ordinarie.

#### 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. 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.

#### OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, ovvero avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

#### ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

#### 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 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 e potrebbe incontrare delle difficoltà in caso di rivendita, senza regolarizzare dette difformità. Si informa, quindi, l'aggiudicatario dei beni che 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, 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. 192/2005 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 e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

**PUBBLICITA' 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 delle Vendite Pubbliche a cura del professionista delegato, con inserzione per estratto sul giornale "Il Mattino" – edizione nazionale, nonché sui siti [www.tribunale.avellino.it](http://www.tribunale.avellino.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), unitamente alla relazione di stima e sulla rivista free press mensile "newspaper aste", a cura della società Astalegale.net S.p.A. Il delegato provvederà, altresì, ad effettuare la pubblicità tramite la Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. sul sito web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e di un annuncio di vendita sui siti internet Casa.it, Idealista.it e Bakeca.it

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.

Il G.E. ha nominato Custode Giudiziario il Dott. Pietro Paradiso, con studio in Avellino alla Via Roma n. 56 ([pietro.paradiso@legalmail.it](mailto:pietro.paradiso@legalmail.it)).

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare, nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Avellino alla Piazza della Libertà n. 23. Per informazioni sulle modalità di vendita, rivolgersi ai seguenti recapiti: 0825.32273 – 342.0541206 – [fpesiri@notariato.it](mailto:fpesiri@notariato.it).

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

Avellino, 25 marzo 2026

Il notaio delegato  
Dott. Fabrizio Virginio Pesiri

