

STUDIO LEGALE
Avv. Irene Manzione
Patrocinio in Cassazione
Piazza De Marsico, 5 83100 Avellino -Via Provinciale, 30 83020 Contrada (AV)
cell. 333/6134955
avv.irenemanzione@libero.it irene.manzione@avvocatiavellinopec.it

TRIBUNALE DI AVELLINO
Sezione esecuzioni Immobiliari
Procedura esecutiva RGE n. 35/2017

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

L'**avv. Irene Manzione**, professionista delegato alle operazioni di vendita dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Avelino, dott.ssa Michela Palladino, ai sensi dell'art 591 bis c.p.c. e del combinato disposto degli artt. 490, 569, 570, 571, 572, 576 c.p.c

AVVISA

che il giorno **26 giugno 2026** alle ore 11.00, presso il suo studio professionale sito in Avellino alla Piazza De Marsico n. 5 , avrà luogo la vendita senza incanto, in un unico lotto dei beni immobili, come di seguito descritti, (previa apertura delle buste che saranno pervenute, da eseguirsi alla presenza degli offerenti):

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO:

piena proprietà (1000/1000) di un fabbricato di tipo rurale sito in Andretta (AV), alla località Pisciole , zona agricola di detto Comune, costituito da due livelli, il piano terra adibito a deposito ed il primo piano adibito ad abitazione, censito in Catasto Fabbricati di detto comune al foglio n. 8, particella n. 609, categoria A/4, consistenza vani 6; piena proprietà di un terreno agricolo identificato in catasto al foglio n.8, p.lla n.174, consistenza 24 are 98 centiare.

L'abitazione al primo piano è di 110 mq, costituita da soggiorno, cucina, n.2 camere da letto, bagno e disimpegno, vi si accede tramite una scala interna .

Il piano terra, adibito a deposito, è di 95 mq, costituito da quattro locali, vi si accede direttamente dall'esterno tramite una grande porta metallica.

Il terreno, che circonda l'abitazione, viene utilizzato per la coltivazione di ortaggi ed alberi da frutta.

Lo stato di conservazione del fabbricato è nel complesso discreto.

Dalla perizia di stima, agli atti della procedura, risulta che i beni sono ubicati in zona agricola : Zona E1b "agricola semplice"; la documentazione amministrativa relativa ai beni oggetto della procedura è risultata regolare: fabbricato realizzato con decreto del Comune di Andretta n.248 del 19/11/1986 e successiva variante, relativo alla ricostruzione di un fabbricato con assegnazione contributo per zone terremotate (legge 14 maggio 1981 n.219).

STUDIO LEGALE

Avv. Irene Manzione

Patrocinio in Cassazione

Piazza De Marsico, 5 83100 Avellino -Via Provinciale, 30 83020 Contrada (AV)

cell. 333/6134955

avv.irenemanzione@libero.it irene.manzione@avvocatiavellinopec.it

Gli immobili staggiti risultano gravati da ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario iscritta il 28/12/2009 ai nn. 3581/25836 .

L'unità immobiliare oggetto di vendita è libera.

VALORE DI STIMA: Euro 87.961,00 (ottantasettemilanovecentosessantuno /00).

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 27.831,1 (euro ventisettemilaottocentotrentuno /01).

PREZZO MINIMO DA OFFRIRE (corrispondente al 75% del prezzo base): **Euro 20.873,32** (euro ventimilaottocentosettantatre/32).

Rilancio minimo, nel caso in cui si debba, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., procedere alla gara tra più offerenti:

Euro 2.000,00 (euro duemila/00).

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia di stima (che deve intendersi integralmente richiamata e trascritta) e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova anche ai fini di quanto disposto dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al T.U. D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e norme ivi richiamate, sempre che ne sussistono i presupposti.

CONDIZIONI DI VENDITA

- 1) Gli immobili saranno posti in vendita al prezzo base d'asta sopra indicato; sarà consentito presentare un'offerta più bassa purché sia almeno pari al 75% del prezzo base e quindi corrispondente al valore sopra indicato. In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, si procede ad aggiudicazione all'offerente, anche in presenza di istanza di assegnazione. Se invece l'unico offerente si è avvalso della facoltà di indicare un prezzo di acquisto inferiore al prezzo base (ma sempre nel rispetto del limite del 75% del prezzo base d'asta), il professionista delegato procede all'aggiudicazione, a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori. In assenza di istanze di assegnazione il professionista delegato potrà valutare di non aggiudicare il bene all'offerente esclusivamente qualora ritenga esservi seria possibilità di conseguire una maggiore utilità con una nuova vendita. Qualora siano state presentate due o più offerte di acquisto, si procede in ogni caso (e quindi anche in presenza di istanze di assegnazione) ad una gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta e con aggiudicazione dell'immobile al migliore offerente, purché il prezzo raggiunto sia pari o superiore al prezzo base. In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendono partecipare alla gara, il bene, salvo il caso di presentazione di istanza di assegnazione, dovrà essere aggiudicato al miglior offerente secondo i criteri di cui all'articolo 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta: a parità di prezzo, sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo,

STUDIO LEGALE

Avv. Irene Manzione

Patrocinio in Cassazione

Piazza De Marsico, 5 83100 Avellino -Via Provinciale, 30 83020 Contrada (AV)

cell. 333/6134955

avv.irenemanzione@libero.it irene.manzione@avvocatiavellinopec.it

indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni, sarà preferita la prima offerta pervenuta).

2) Ogni offerente dovrà presentare, improrogabilmente entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per la vendita, presso lo studio dell'avv. Irene Manzione, apposita domanda di partecipazione alla vendita; detta domanda di partecipazione dovrà essere inserita in apposita busta chiusa, sulla quale dovranno risultare esclusivamente le generalità di chi materialmente provvede al deposito (che può anche non coincidere con la persona che presenta l'offerta), il nome del professionista delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. e la data dell'esperimento d'asta. Non dovrà essere indicato altro, e quindi né il numero della procedura, né la data della vendita, né l'immobile per il quale si intende partecipare.

La domanda di partecipazione alla gara dovrà contenere:

- L'indicazione della data della vendita e della procedura cui si riferisce;
- L'indicazione dell'immobile per cui si presenta la domanda;
- La specificazione, se si tratta di persona fisica, di cognome, nome, domicilio completo, codice fiscale, recapito telefonico, se coniugato ovvero parte di unione civile o di contratto di convivenza (c.d. legge Cirinnà) e, in caso affermativo, il relativo regime patrimoniale, nonché, in caso di comunione dei beni, i dati del coniuge o partner; l'offerente dovrà inoltre allegare fotocopia di un valido documento di identità; se si tratta di società o persona giuridica, della denominazione o ragione sociale, sede legale, partita iva e numero di iscrizione al registro delle imprese, con allegata visura camerale aggiornata;
- In caso di intervento di un rappresentante volontario: originale o copia notarile della procura;
- In caso di avvocato (e non altro professionista) che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione all'incanto e la successiva nomina dovrà essere effettuata nei tre giorni successivi dall'aggiudicazione dell'immobile presso lo studio dell'avv. Irene Manzione, pena l'aggiudicazione in suo favore; trattandosi di cittadino di altro Stato non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità;
- dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dello stato di conservazione dell'immobile;

STUDIO LEGALE

Avv. Irene Manzione

Patrocinio in Cassazione

Piazza De Marsico, 5 83100 Avellino -Via Provinciale, 30 83020 Contrada (AV)

cell. 333/6134955

avv.irenemanzione@libero.it irene.manzione@avvocatiavellinopec.it

- L'indicazione del prezzo offerto che, come sopra specificato, dovrà corrispondere almeno al 75% del prezzo a base d'asta;
- L'indicazione delle modalità e il termine, non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, entro il quale sarà versato il residuo del prezzo offerto (prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione versata), salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, la quale circostanza sarà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- L'elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale competente per la presente esecuzione; in mancanza, tutte le notifiche o comunicazioni saranno fatte presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari presso il Tribunale di Avellino;
- La dichiarazione di volersi avvalere di particolari benefici fiscali.

La domanda di partecipazione sarà inefficace se: - perviene oltre il termine innanzi indicato per la sua presentazione; - non è accompagnata dall'assegno circolare per un importo corrispondente al 10% del prezzo offerto; - il prezzo offerto è inferiore al prezzo base d'asta in misura superiore di $\frac{1}{4}$; - prevede un termine superiore a 120 giorni per il pagamento del prezzo-.

L'offerta si considera irrevocabile, ad eccezione delle ipotesi in cui: il professionista delegato alla vendita, in presenza di più offerte, disponga la gara; - siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta. Si precisa che non saranno ammesse domande di partecipazione per quota o quote di diritti, o per diritti limitati di godimento, in riferimento al bene staggito.

Unitamente alla domanda di partecipazione all'incanto, l'offerente dovrà depositare, inserendolo nella relativa busta, un assegno circolare per un importo corrispondente almeno al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base) intestato a “- Proc. Esec. Imm. n.68/17 professionista delegato avv. Irene Manzione.”; detto assegno sarà incamerato in caso di rifiuto dell'acquisto o sarà reso alla chiusura della gara in caso di mancata aggiudicazione.

- 3) Sono a carico dell'aggiudicatario i compensi e le spese per le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché per l'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene aggiudicato.
- 4) L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione (prezzo di aggiudicazione dedotta la sola cauzione versata) su conto corrente intestato alla procedura, vincolato all'ordine del Giudice, che sarà stato aperto dal professionista delegato presso una banca a sua scelta, il tutto nel termine indicato nella domanda e comunque nel termine non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, sotto pena di decadenza dall'aggiudicazione con tutte le conseguenze di legge. Qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, ove l'aggiudicatario non voglia subentrare

STUDIO LEGALE

Avv. Irene Manzione

Patrocinio in Cassazione

Piazza De Marsico, 5 83100 Avellino -Via Provinciale, 30 83020 Contrada (AV)

cell. 333/6134955

avv.irenemanzione@libero.it irene.manzione@avvocatiavellinopec.it

in esso, lo stesso dovrà versare, nel termine di dieci giorni antecedente a quello da lui fissato per il saldo del prezzo ovvero comunque entro 110 giorni dall'aggiudicazione, direttamente al creditore fondiario, quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese e darne prova entro il termine al professionista delegato.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, versare con assegno circolare intestato al professionista delegato da depositarsi presso il suo studio, l'eventuale differenza tra prezzo di aggiudicazione e le somme già versate alla banca, detratta la cauzione.

Il pagamento diretto al creditore fondiario dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario nell'ipotesi in cui il medesimo creditore abbia fatto pervenire presso lo studio del professionista delegato, almeno il giorno antecedente a quello fissato per la vendita, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento, con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese.

A tal fine il creditore fondiario è sin d'ora invitato al deposito di tale nota.

- 5) Il presente avviso sarà pubblicizzato, 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.giustizia.it, www.astalegale.net, unitamente alla perizia di stima, nonché sulla rivista *free press* mensile "Newspaper aste", a cura della società Astalegale.net spa.
- 6) Si precisa che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e 576 e seguenti del codice di procedura civile, debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato avv. Irene Manzione. La deliberazione sull'offerta e l'eventuale gara si terranno presso il detto studio. Si precisa inoltre che maggiori informazioni potranno essere chieste dagli interessati al professionista delegato nonché custode giudiziario avv. Irene Manzione (tel/fax: 0825 72035; cell. 3336134955; mail: avv.irenemanzione@libero.it; pec: irene.manzione@avvocatiavellinopec.it), oppure potranno essere reperite sui siti internet innanzi indicati.

Avellino 30 marzo 2026

Il professionista delegato

Avv. Irene Manzione