



AVVOCATO  
**ANTONIO FEROLA**

Via Tagliamento, 50 - 83100 Avellino  
tel: 349.2690544  
mail: avvantonioferola@gmail.com  
pec: antonioferola@pec.giuffre.it

**Tribunale ordinario di Avellino**

**Settore Civile**

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**procedimento n. 25/2022 RGE**

**G.E. dott. De Vincentis**

### **AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE TELEMATICA**

Il sottoscritto avv. Antonio Ferola, con studio in Avellino alla via Tagliamento n. 50, piano secondo, professionista delegato alle operazioni di vendita, in esecuzione dell'ordinanza emessa ex art. 591 bis c.p.c., dal Giudice dell' Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Avellino, Dott. De Vincentis, visti gli artt. 490 e 569 e sgg. c.p.c.

#### **AVVISA**

- che il giorno **10 luglio 2026, ore 13:00**, in Avellino, innanzi al sottoscritto professionista delegato, **sala d'aste presso il Tribunale di Avellino**, avrà luogo la vendita telematica sincrona senza incanto, in unico lotto, del bene così come di seguito descritto, tramite il portale delle Vendite pubbliche [www. ivgsalerno.it](http://www.ivgsalerno.it), in ossequio alla normativa di cui al Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, previa apertura delle buste depositate nei termini, esame delle offerte presentate ed eventuale gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. Il termine per la presentazione delle offerte ex art. 571 c.p.c. è fissato per il giorno **9 luglio 2026, ore 12:00**.

#### **LOTTO UNICO**

Appartamento al piano terra, composto da ingresso, ripostiglio, cucina, quattro vani, due bagni e terrazzo, corte comune in Monterforte Irpino (AV), rilevato in Catasto Fabbricati al foglio 27, particella n. 825/3, via Breccelle, Piano T, cat. A/2 cl. 3°, vani 7,5, R.C. € 464,81

L'immobile oggetto di stima, in cadente stato di manutenzione e conservazione, è costituito da un appartamento ubicato al piano rialzato del fabbricato di maggiore consistenza, sito in Monteforte





AVVOCATO  
**ANTONIO FEROLA**

Via Tagliamento, 50 - 83100 Avellino  
tel: 349.2690544  
mail: avvantonioferola@gmail.com  
pec: antonioferola@pec.giuffre.it

Irpino (AV) alla via Breccelle snc, in zona periferica in relazione al perimetro urbano della cittadina, in un'area a vocazione residenziale, diffusamente urbanizzata in cui sono presenti i principali servizi di trasporto locale

**Caratteristiche della zona:** semicentrale.

**Stato occupazionale dell'immobile:** libero

**Prezzo base d'asta: € 38.285,16**

**Offerta minima: € 28.713,87 (pari al 75% del prezzo base)**

**Deposito cauzionale: 10% del prezzo offerto.**

**In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c. p. c. rilanci min. € 1.150,00**

Il lotto viene posto in vendita 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, al cui riguardo si precisa, come risulta dalla relazione di stima.

Il lotto predetto, meglio descritto nella relazione di stima depositata in atti, che deve intendersi qui richiamata e trascritta, anche con riferimento alla condizione urbanistica, viene posto in vendita a corpo e non a misura con tutte le pertinenze, accessori, ragioni o azioni, eventuali servitù attive e passive. L'esistenza di vizi o difformità della cosa venduta, ivi compreso adeguamento degli impianti o spese condominiali, o altri vizi occulti, non potrà dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

L'offerta telematica di acquisto, redatta e depositata con modi, tempi e formalità di cui agli artt. 12 e ss. D.M. Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, dovrà essere depositata e quindi pervenire, ai sensi dell'art. 571





AVVOCATO  
**ANTONIO FEROLA**

Via Tagliamento, 50 - 83100 Avellino  
tel: 349.2690544  
mail: avvantonioferola@gmail.com  
pec: antonioferola@pec.giuffre.it

c.p.c., a pena di inammissibilità, entro le **ore 12:00 del giorno 9 luglio 2026** fissato per la presentazione delle offerte.

L'offerta telematica di acquisto dovrà pervenire mediante l'invio all'indirizzo pec del ministero [offertepvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertepvp.dgsia@giustiziacert.it), utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e procedendo come analiticamente descritto nel "Manuale dell'Utente", unitamente alla ricevuta di pagamento del bollo effettuata esclusivamente in via telematica ad eccezione delle ipotesi di esenzione di cui al DPR 447/2000. Il bollo, pari ad € 16,00 dovuto per legge, può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio pagamento bolli digitali, mediante carta di credito o bonifico bancario seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione delle offerte telematiche".

L'offerta dovrà 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.

Non potranno essere trasmesse, in ogni caso, più offerte con lo stesso indirizzo di posta elettronica certificata 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 dovrà essere redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per l'immagine.

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta



AVVOCATO  
**ANTONIO FEROLA**

Via Tagliamento, 50 - 83100 Avellino  
tel: 349.2690544  
mail: avvantonioferola@gmail.com  
pec: antonioferola@pec.giuffre.it

elettronica certificata dal Ministero della Giustizia; di ciò l'offerente dovrà tener conto ai fini della tempestività della offerta.

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

## **MODI E CONTENUTI DELLE OFFERTE DI ACQUISTO**

### L'offerta dovrà contenere:

- ✓ l'indicazione del Tribunale, del numero di registro generale (R.G.E.) della procedura, del professionista delegato e della data della vendita;
- ✓ il cognome, nome, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico (se disponibile anche pec, e-mail e fax) del soggetto che sottoscrive l'offerta e a cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare il bene a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**). Se l'offerente è coniugato e 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 previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato di iscrizione, rilasciato dall'Ufficio del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio competente (ovvero del registro delle persone giuridiche), attestante la vigenza ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento d'identità del o dei rappresentanti legali e l'indicazione della partita IVA (in caso di partecipazione da parte di società o persona giuridica);
- ✓ il 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 dell'Unione Europea);





AVVOCATO  
**ANTONIO FEROLA**

Via Tagliamento, 50 - 83100 Avellino  
tel: 349.2690544  
mail: avvantonioferola@gmail.com  
pec: antonioferola@pec.giuffre.it

- ✓ la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale di Avellino competente per l'esecuzione (art. 174 disp. att. cod. proc. civ.), pena l'effettuazione delle comunicazioni presso la Cancelleria dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Avellino;
- ✓ l'indicazione del/i lotto/i e dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- ✓ l'indicazione del prezzo che si intende offrire. **In merito si evidenzia che l'offerta non potrà essere inferiore di oltre un quarto del prezzo base indicato nel presente avviso di vendita a pena di inefficacia.** Le offerte in misura pari al 75% del prezzo base d'asta saranno ritenute valide, salvi i poteri del delegato previsti dall'art. 572 c.p.c., avvertendo che, nel caso di unica offerta in misura pari o superiore al prezzo base d'asta, la stessa sarà senz'altro accolta;
- ✓ l'espressa dichiarazione di aver preso integrale visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita 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 del lotto oggetto dell'offerta;
- ✓ l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali;
- ✓ il termine, **non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**, entro il quale sarà versato il residuo del prezzo offerto (dedotta la cauzione versata) nonché tutte le spese di trasferimento e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli ex art 586 cpc che saranno effettuate a cura del professionista delegato e a spese dell'aggiudicatario), dei modi e delle forme di pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato ai fini della individuazione della migliore offerta. In mancanza dell'indicazione del termine di versamento verrà applicato il termine massimo di 120 giorni;





AVVOCATO  
**ANTONIO FEROLA**

Via Tagliamento, 50 - 83100 Avellino  
tel: 349.2690544  
mail: avvantonioferola@gmail.com  
pec: antonioferola@pec.giuffre.it

- ✓ la fotocopia di valido documento di identità in corso di validità, codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta ed 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, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, ricorrendone i presupposti di cui all'art. 179 c.c, lettere c), d) e f), è necessario che partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte anche il coniuge per rendere la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- ✓ L'importo versato a titolo di cauzione, con bonifico bancario, per un importo pari o superiore al 10% del prezzo offerto e non del prezzo base, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto secondo le modalità di legge. Ove l'offerta riguardi più lotti, potrà essere versata una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;
- ✓ la data, l'orario ed 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 dovrà essere effettuato almeno 5 giorni prima della data fissata per la vendita**, a pena di esclusione della stessa, in caso di esito negativo della detta verifica. **In ogni caso il bonifico, ai fini della validità della offerta, deve risultare accreditato al momento della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte.**
- ✓ Si riportano di seguito i dati del conto corrente sul quale va eseguito il bonifico:  
**C/C 0115-003749091 – Bper Banca spa – filiale di Avellino corso Vittorio Emanuele. IBAN: IT59U0538715100000003749091 con causale“ Procedura esecutiva immobiliare n. 25/2022 R.G.E. lotto unico, vendita del 10 luglio 2026”.**
- ✓ Il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico a cagione e per effetto della circostanza che il





AVVOCATO  
**ANTONIO FEROLA**

Via Tagliamento, 50 - 83100 Avellino  
tel: 349.2690544  
mail: avvantonioferola@gmail.com  
pec: antonioferola@pec.giuffre.it

- delegato possa restituire la somma depositata come cauzione in caso di non aggiudicazione;
- ✓ L'indirizzo di posta elettronica certificata, valida ai sensi di legge, utilizzata per trasmettere le offerte e ricevere le comunicazioni relative alla vendita;
  - ✓ Eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative alla vendita;
  - ✓ L'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva ex art. 585 cpc;
  - ✓ L'eventuale richiesta di agevolazioni fiscali (prima casa e/o prezzo valore) salva la facoltà di depositare successivamente e comunque non oltre il versamento del saldo prezzo;
  - ✓ Le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente alla offerta;
  - ✓ Il responsabile servizi informativi automatizzati del ministero comunicherà preventivamente ai gestori della vendita i casi programmatici 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'art. 490 cpc. Ricorrendo tali condizioni le offerte 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 sistema di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendite





AVVOCATO  
**ANTONIO FEROLA**

Via Tagliamento, 50 - 83100 Avellino  
tel: 349.2690544  
mail: avvantonioferola@gmail.com  
pec: antonioferola@pec.giuffre.it

- dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma dell'articolo precedente;
- ✓ L'offerta può comunque essere presentata da un avvocato per persona da nominare o da un mandatario munito di procura speciale notarile avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte. Gli avvocati che concorressero per persona da nominare ex art. 579 cpc, dovranno indicarlo espressamente riferendosi alla procura generale o speciale, fermo restando il termine di tre giorni dalla asta per la nomina ed il deposito del mandato ex art. 583 cpc; in mancanza la aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.
  - ✓ All'offerta dovranno essere allegati:
    1. copia del documento di riconoscimento e copia del codice fiscale dell'offerente; se il soggetto è coniugato copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge;
    2. se l'offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge;
    3. se l'offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
    4. se l'offerente è un interdetto, inabilitato o sottoposto ad amministratore di sostegno, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento del sottoscrittore e della autorizzazione del Giudice Tutelare;
    5. Se l'offerente è una persona giuridica, copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante, il certificato o la visura camerale aggiornata a meno di tre mesi dalla data di deposito della offerta, da cui risulti il potere di gestione, ovvero la procura o la nomina che giustifichi i poteri;





AVVOCATO  
**ANTONIO FEROLA**

Via Tagliamento, 50 - 83100 Avellino  
tel: 349.2690544  
mail: avvantonioferola@gmail.com  
pec: antonioferola@pec.giuffre.it

6. copia del bonifico attestante il versamento della cauzione. In difetto, laddove la cauzione non potesse essere abbinata alla offerta o rinvenuta sul conto dedicato, l'offerta sarà dichiarata inammissibile;
  7. copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nella ipotesi di offerta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- ✓ copia 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;
  - ✓ Le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima, effettuate in separato modulo.

### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

Le buste telematiche saranno aperte, dal professionista delegato, alla data sopra indicata per la vendita; gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore di 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 utilizzata per trasmettere la offerta, precisando che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'offerente, la 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.

Ogni creditore nel termine di 10 giorni prima della data fissata per la vendita può presentare l'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 dall'art. 506 c.p.c. e al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita.



AVVOCATO  
**ANTONIO FEROLA**

Via Tagliamento, 50 - 83100 Avellino  
tel: 349.2690544  
mail: avvantonioferola@gmail.com  
pec: antonioferola@pec.giuffre.it

L'offerta per la vendita è per legge irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi telematicamente alla vendita sopra indicata. In caso di mancata presentazione dell'offerente e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto ed è pari o superiore al prezzo base, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente anche se non presente. Nel caso in cui l'offerta è unica ed è inferiore al prezzo base (purché sia di ammontare pari almeno al 75% del prezzo base) il delegato può far luogo alla vendita, salvo che non ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, nel qual caso dovrà riferire al G.E. per le sue determinazioni e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art 588 c.p.c.. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente. In caso di più offerte valide (è valida la offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base), si procederà a gara sulla base della offerta più alta ed il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di tre minuti vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara, il professionista 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 accompagna 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 allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo). Nel caso in cui il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per primo 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.





AVVOCATO  
**ANTONIO FEROLA**

Via Tagliamento, 50 - 83100 Avellino  
tel: 349.2690544  
mail: avvantonioferola@gmail.com  
pec: antonioferola@pec.giuffre.it

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

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

**L'offerta si considera irrevocabile, ad eccezione delle ipotesi in cui:**

- il professionista delegato, in presenza di più offerte valide, disponga la gara (ex art. 573 cod. proc. civ.);
- siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

**MODALITA' DI VERSAMENTO DEL PREZZO DI  
AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicatario dovrà versare, entro il termine non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo della sola cauzione, il saldo del prezzo di aggiudicazione, oltre iva se dovuta ed eventuali imposte e spese di trasferimento e cancellazione delle formalità pregiudizievoli, sul conto corrente bancario intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.E. che il professionista delegato ha aperto e che si riporta: **C/C 0115-003749091 – Bper Banca spa – filiale di Avellino corso Vittorio Emanuele. IBAN: IT59U053871510000003749091 con causale “ Procedura esecutiva immobiliare n. 25/2022 R.G.E.. lotto unico, vendita del 10 luglio 2026, Versamento saldo prezzo”.**

Invece, 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





AVVOCATO  
**ANTONIO FEROLA**

Via Tagliamento, 50 - 83100 Avellino  
tel: 349.2690544  
mail: avvantonioferola@gmail.com  
pec: antonioferola@pec.giuffre.it

direttamente al creditore fondiario procedente 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 di versamento; in mancanza l'aggiudicatario dovrà versare, nel termine di cui sopra, l'intero saldo prezzo di aggiudicazione 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.

L'aggiudicatario inoltre entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dovrà versare sul conto corrente bancario intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.E., che il professionista delegato avrà provveduto ad aprire, tutte le spese di trasferimento e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (trascrizione dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie ex art 586 cpc oltre che imposta di registro, ipotecaria, catastale e bollo, trascrizione decreto di trasferimento, voltura, rilascio certificati e compenso professionista delegato), poste a suo carico dal G.E.. L'importo complessivo di tali spese (calcolato presuntivamente) sarà tempestivamente comunicato dal professionista delegato successivamente all'aggiudicazione. Una volta completati tutti gli adempimenti relativi al decreto di trasferimento e liquidati i compensi spettanti al professionista delegato, l'eventuale differenza tra quanto versato per spese e quanto effettivamente pagato verrà restituita all'aggiudicatario in caso di esubero o richiesta allo stesso, con comunicazione integrativa,





AVVOCATO  
**ANTONIO FEROLA**

Via Tagliamento, 50 - 83100 Avellino  
tel: 349.2690544  
mail: avvantonioferola@gmail.com  
pec: antonioferola@pec.giuffre.it

qualora quanto versato a tale titolo dovesse risultare insufficiente. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo prezzo.

In caso di mancato versamento, nel termine stabilito, di quanto complessivamente dovuto (saldo prezzo e spese), l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con contestuale perdita della somma versata come deposito cauzionale che sarà acquisita dalla procedura a titolo di multa, con le ulteriori conseguenze previste ex art. 587 c.p.c.

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 di aggiudicazione, dovrà depositare, copia autentica del contratto di finanziamento (contenente clausola di versamento diretto a favore della presente procedura delle somme erogate e concessione di ipoteca di primo grado sostanziale sull'immobile oggetto di aggiudicazione) al fine dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

Se l'immobile risulta ancora occupato dal debitore o da terzi senza titolo, all'atto dell'emissione del decreto di trasferimento, la liberazione dello stesso sarà effettuata a cura del nominato Custode Giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

## **REGIME FISCALE DELLA VENDITA**



AVVOCATO  
**ANTONIO FEROLA**

Via Tagliamento, 50 - 83100 Avellino  
tel: 349.2690544  
mail: avvantonioferola@gmail.com  
pec: antonioferola@pec.giuffre.it

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 attestante il possesso dei requisiti normativamente richiesti. In caso di omissione, il decreto di trasferimento, verrà tassato con il regime ordinario, con esonero per il professionista delegato da ogni e qualsiasi responsabilità.

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

La vendita dei beni pignorati, 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





AVVOCATO  
**ANTONIO FEROLA**

Via Tagliamento, 50 - 83100 Avellino  
tel: 349.2690544  
mail: avvantonioferola@gmail.com  
pec: antonioferola@pec.giuffre.it

considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Si informa l'aggiudicatario che in caso di difformità catastali, (difetto di planimetrie depositate in Catasto o di difetto di corrispondenza tra lo stato di fatto dei beni e le medesime, così come anche in caso di difetto di corrispondenza tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato) potrebbe andare incontro a possibili sanzioni o accertamenti che potrebbe incontrare anche in caso di rivendita, senza regolarizzare dette difformità.

**Si informa, quindi, l'aggiudicatario dei beni, che accetta integralmente, dell'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. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, reso edotto sui contenuti del presente avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale, in ordine agli impianti, dispensa sin da ora, esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la relativa certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze".**

**Si evidenzia, infine, che l'aggiudicatario è reso edotto della mancanza del certificato di agibilità/abitabilità in relazione a tutti i beni oggetto del presente avviso di vendita e pertanto dichiarandosi intenzionato a proseguire con l'acquisto dispensa sin d'ora esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre tale**





AVVOCATO  
**ANTONIO FEROLA**

Via Tagliamento, 50 - 83100 Avellino  
tel: 349.2690544  
mail: [avvantonioferola@gmail.com](mailto:avvantonioferola@gmail.com)  
pec: [antonioferola@pec.giuffre.it](mailto:antonioferola@pec.giuffre.it)

**certificazione manifestando di voler assumere direttamente ogni onere relativo a tali incombenze.**

## **PUBBLICITA' E INFORMAZIONI**

Il presente avviso a norma dell'art. 490 c.p.c. sarà pubblicato, innanzitutto sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE" secondo le disposizioni di cui all'art. 161 quater disp. att. c.p.c. ed in conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia, stante l'accertamento di piena funzionalità dei Servizi del Portale delle Vendite Pubbliche (cfr. decreto ministeriale del 5 dicembre 2017, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 7 del 10 gennaio 2018) e successivo avviso di pubblicazione in Gazzetta Ufficiale n. 16 del 20 gennaio 2018. Lo stesso, altresì, sarà pubblicato con inserzione per estratto sul giornale "Il Mattino" edizione nazionale, sui siti [www.tribunale.avellino.giustizia.it](http://www.tribunale.avellino.giustizia.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net) almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, nonché sulla rivista free press mensile "newspaper aste" gestita da Astalegale.net.

**La partecipazione alle aste presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima, alle quali il presente avviso si riporta e fa completo riferimento, anche nel caso di eventuali omissioni ed errori.**

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e 576 e seguenti del c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal sottoscritto professionista delegato, presso il proprio studio in Avellino alla via Tagliamento n. 50.

Il G. E. ha nominato Custode Giudiziario lo stesso professionista delegato alla vendita, **l'avv. Antonio Ferola** con studio in Avellino alla via Tagliamento n. 50 (tel 349/2690544 Pec:- [antonioferola@pec.giuffre.it](mailto:antonioferola@pec.giuffre.it))





AVVOCATO  
**ANTONIO FEROLA**

Via Tagliamento, 50 - 83100 Avellino  
tel: 349.2690544  
mail: [avvantonioferola@gmail.com](mailto:avvantonioferola@gmail.com)  
pec: [antonioferola@pec.giuffre.it](mailto:antonioferola@pec.giuffre.it)

al quale gli interessati potranno rivolgersi per la visione degli immobili, previo appuntamento. Se gli immobili risultano occupati dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, la liberazione degli stessi sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario.

Per informazioni sulle modalità di vendita rivolgersi **all' avv. Antonio Ferola** con studio in Avellino alla via Tagliamento n. 50 (tel 349/2690544 Pec:- [antonioferola@pec.giuffre.it](mailto:antonioferola@pec.giuffre.it)) nei giorni di Lun., Mart. e Merc. dalle 17:00 alle ore 19:00.

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

Avellino, 29 aprile 2026

Il professionista delegato  
*avv. Antonio Ferola*

