



TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE: R.G.E. n. 28/2025

Giudice Dott.ssa Patrizia Grasso

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE TELEMATICA SINCRONA – SENZA INCANTO

Il sottoscritto Avv. Carlomaria Frasca, con studio in Avellino alla Via Partenio, 12, professionista delegato alle operazioni di vendita, in esecuzione dell'ordinanza emessa ex art. 591 bis c.p.c., dal sig. Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Avellino, Dott.ssa Patrizia Grasso, visti gli artt. 490 e 569 e segg. c.p.c.

AVVISA

che il giorno **08.09.2026 alle ore 12**, innanzi al sottoscritto professionista delegato presso la sede della FPV STA srl (società tra avvocati), via Partenio, 12, scala A, piano 4, in Avellino, avrà luogo la **vendita telematica sincrona senza incanto**, in 1 lotto, dei beni immobili come di seguito descritti oggetto della procedura esecutiva innanzi indicata, tramite il portale del Gestore delle Vendite Telematiche www.garavirtuale.it del Gestore Gruppo Edicom S.p.A. nel rispetto della normativa regolamentare di cui al Decreto del Ministero della Giustizia del 26/02/2015 n. 32 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 **08.09.2026 entro le ore 12:00**,

LOTTO N. 1

Intera proprietà del fabbricato così suddiviso:

- 1. piano terra - p.lla 1468, sub 1 corte comune ai sub 2 e 3:** pavimentato con inerti calcarei a livello dei locali ubicati al piano terra, ed è utilizzato un tratto come strada di accesso al fabbricato ed in parte a servizio dell'abitazione e dei depositi, parcheggio automezzi, transito e manovra. La corte ha una superficie catastale di mq. 757,00, a cui si accede dalla strada Comunale.
- 2. piano terra e primo abitazione Catg. A/2 - p.lla 1468, sub 2:** costituito da due vani al piano terra (cucina e sala) con scala a doppia rampa in c.c.a. per l'accesso al primo piano dove sono ubicati tre vani letto un w.c. e disimpegno, avente superficie lorda di mq. 178,00 circa; la superficie interna netta (SIN) complessiva è stimabile in circa 165,00 mq. L'altezza media di ogni singolo piano è di mt. 2,70
- 3. piano terra Depositi – Catg. C/2 - p.lla 1468, sub 3:** corpo adiacente ai locali sopra descritti costituito da due vani deposito e locale w.c. ai quali si accede da disimpegno interno collegato all'abitazione e porta esterno lato corte comune, con superficie lorda di mq. 61,00

circa, la superficie interna netta (SIN) complessiva è stimabile in circa 43,55 mq. L'altezza, media è di ml. 2,70.

4. **In linea generale**, la struttura portante del fabbricato è stata realizzata in muratura: la Fondazione a sacco in conglomerato cementizio continua; la muratura perimetrale e di spina in blocchi di Tufo di spessore al piano terra di cm. 57 ed al primo piano di cm. 45; i solai di calpestio, di sottotetto sono stati realizzati in latero-cemento di spessore cm. 16+4; la copertura è stata realizzata con struttura portante in latero cemento di spessore cm. 16+4, con sovrastante manto di tegole in argilla, con canali di gronda e pluviali; La scala interna è stata realizzata a doppia rampa con struttura e scalini in c.c.a.;

5. **Caratteristiche interne del fabbricato:** Le pareti interne in laterizio/blocchi forati, con sovrastanti intonaci di tipo civile; l'abitazione è completa di pavimentazione con piastrelle in monocottura in tutti gli ambienti e rivestimenti di maioliche porcellanate nei locali bagni; gli intonaci interni sono del tipo civile con sovrastante pitturazione; gli infissi esterni sono in Legno Alluminio e vetro camera e persiane esterne in alluminio, gli infissi interni sono in legno tamburato; l'impianto di illuminazione è stato realizzato con tubazione in PVC sottotraccia e cavi elettrici rivestiti in PVC; l'impianto idrico è stato realizzato con tubazioni in PVC e quello di riscaldamento con tubazioni in rame con radiatori in ghisa alimentati con caldaia a condensazione; i locali bagno sono completi di pezzi igienici e rubinetteria;

6. Il fabbricato allo stato attuale non risulta ultimato: parte degli intonaci esterni e la pitturazione della facciata; il completamento del terrazzo con relativa pavimentazione e barriere di protezione; la realizzazione della copertura di parte del fabbricato ubicato al piano terra e posa dei pluviali mancanti.

7. L'immobile, dalla documentazione acquisita, è risultato sprovvisto dell'attestato di qualificazione energetica di cui al D. Lgs. n. 192/2005 e s. m. i., A.P.E. di cui al D.L. n. 63/2013 e s. m. i. del 25/10/2018;

Identificazione catastale: N.C.E.U. del Comune di Montefalcione (AV), Foglio 8 particella 1468 sub 2 – 3, corte al fabbricato Foglio di mappa n. 8, particella n. 1468 sub 1 (C.E.U.).

Caratteristiche della zona: distanti circa km. 1,100 dal centro abitato di detto Comune, raggiungibili mediante una strada leggermente tortuosa ed in discreto stato di manutenzione. La zona in parola è, comunque, provvista di pubblica illuminazione ed acquedotto e la rispettiva quota altimetrica media è di circa 530 metri s.l.m.

Stato occupazionale dell'immobile: allo stato il fabbricato risulta detenuto dell'esecutata e dai suoi due figli

Prezzo base d'asta: € 92.360,00

Offerta minima: € 72.040,80 (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 ognuno min. € 2.000,00.

L'immobile 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 fa riferimento alla CTU.

CONDIZIONI DI VENDITA

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 la vendita (data in cui dette offerte saranno esaminate e valutate), 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 del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it> e procedendo come descritto nel “Manuale Utente” 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. 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, ex art. 579 cpc, comma 1, unicamente dall’offerente (o da uno degli offerenti unitamente proponenti l’ acquisto del medesimo bene o del medesimo lotto, o dal legale rappresentante della società offerente, che dovrà allegare anche visura del Registro Imprese da cui risulti la carica spesa ed i poteri conferiti) o da mandatario di

detti soggetti munito di procura speciale notarile (atto pubblico o scrittura privata con sottoscrizione autenticata da notaio), o da avvocato di essi soggetti munito di procura speciale notarile (atto pubblico o scrittura privata con sottoscrizione autenticata da notaio) e lo stesso potrà fare anche offerta per persona da nominare.

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.

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 da notaio e può essere allegata anche in copia per immagine.

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, nonché degli eventuali altri soggetti proponenti l'acquisto del medesimo bene o del medesimo lotto unitamente al soggetto che sottoscrive e invia l'offerta, e a cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, o, in caso di offerta formulata per sé e per conto unitamente anche di altri soggetti per acquisto in comproprietà, a soggetti diversi da quello che sottoscrive l'offerta unitamente agli altri soggetti con l'offerta indicati quali offerenti l'acquisto in comproprietà con il sottoscrittore dell'offerta**); il soggetto sottoscrittore l'offerta dovrà presenziare all'indetta vendita. Se il soggetto offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non ha 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 comma 2 del D.M. n. 32 del 26/02/2015. Se l'offerente, o gli altri soggetti da questi indicati come offerenti in uno ad esso offerente per acquisto in comproprietà, 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 digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dai 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. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato di iscrizione aggiornato, 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);
- ✓ 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'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Avellino;
- ✓ l'indicazione del lotto 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 degli immobili staggiti oggetto dell'offerta;
- ✓ l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali, specificando con precisione il beneficio richiesto, i presupposti e condizioni che danno diritto al beneficio richiesto;
- ✓ l'indicazione del termine, **non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**, entro il quale sarà versato il residuo del prezzo per cui è stata pronunciata l'aggiudicazione (dedotta la cauzione versata) nonché tutte le spese, costi ed oneri fiscali ed amministrativi conseguenti all'acquisto, nonché per le trascrizioni del trasferimento della proprietà, per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ex art 586 cpc, che saranno effettuate a cura del professionista delegato a spese dell'aggiudicatario, 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 considerato offerto e convenuto il termine massimo di 120 giorni.

L'ammontare esatto spese, costi ed oneri fiscali ed amministrativi conseguenti all'acquisto, nonché per le trascrizioni del trasferimento della proprietà, per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ex art 586 cpc sarà determinato dalla Cancelleria previa intesa con l' Agenzia delle Entrate e la Conservatoria dei Registri Immobiliari, e prontamente comunicato al Delegato alla Vendita, che, a sua volta, provvederà prontamente dare comunicazione dei detti importi al soggetto aggiudicatario del/i bene/i.

Ove la comunicazione dei detti importi al soggetto aggiudicatario dovesse essere eseguita oltre il termine di giorni 113 (centotredici) dalla data di aggiudicazione, il soggetto aggiudicatario, fermo restando il suo obbligo di versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione entro il termine perentorio di giorni 120 (centoventi) dalla data di aggiudicazione, dovrà provvedere al versamento degli importi comunicati gli per spese, costi ed oneri fiscali ed amministrativi conseguenti all'acquisto, nonché per le trascrizioni del trasferimento della proprietà, per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ex art 586 cpc, entro e non oltre il termine di giorni sette dalla detta comunicazione.

- ✓ 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 il coniuge renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- ✓ nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa gara telematica, potrà fare offerta per tutti i lotti dichiarando di volerne acquistare però uno solo. In tal caso, se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi;
- ✓ l'importo versato a titolo di cauzione, per un ammontare pari o superiore al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), con dichiarazione di *“essere consapevole che, ove successivamente alla proclamata aggiudicazione di un bene o di un lotto, il soggetto aggiudicatario non provveda al versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine previsto, nonché, entro i termini innanzi descritti, degli importi comunicatigli per spese, costi ed oneri fiscali ed amministrativi conseguenti all'acquisto, nonché per le trascrizioni del trasferimento della proprietà, per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli ex art 586 cpc., ovvero opponga rifiuto di procedere all'acquisto secondo le modalità di legge, il G.E. dichiarerà la decadenza dall' aggiudicazione e pronuncerà la perdita della cauzione sopra detta, e, ove il bene o il lotto predetti in successive aste dovessero essere aggiudicati e venduti a prezzo inferiore di quello per il quale il detto soggetto si era reso aggiudicatario, questi sarà tenuto al pagamento della differenza tra l' ammontare del prezzo per cui si era reo aggiudicatario ed il minor ammontare del prezzo per cui il bene è stato aggiudica nell' asta successivamente fissa ex art. 587 cpc. “*

Ove l'offerta riguardi più lotti, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo;

- ✓ la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione (nel caso in cui per l'attestazione dell'avvenuto pagamento venga indicato il codice TRN o similare al posto del CRO, andranno indicate le 11 cifre presenti dal sesto al sedicesimo carattere del TRN); **al fine di consentire le verifiche relative al versamento della cauzione, il bonifico deve essere effettuato in data e con disposizioni tali che la somma sia disponibile ed accreditata sul conto corrente intestato alla procedura almeno entro il quinto giorno precedente l'udienza di vendita telematica, quindi almeno entro il 02.09.2026, a pena di esclusione per il caso di effettuazione del bonifico oltre il detto termine, ovvero per il caso di esito negativo di detta verifica.** In ogni caso, **ai fini della validità dell'offerta, il bonifico deve risultare accreditato al momento della scadenza del termine per la presentazione delle offerte.** Si riportano di seguito i dati del C/C sul quale va eseguito il bonifico:

C/C n. 004741863 acceso presso la BPER Banca - Filiale di Avellino

codice IBAN: IT34E053871510000004741863;

causale del versamento "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 28/2025 R.G.E. lotto n. 1;

data della vendita 08.09.2026, ore 12:00;

- ✓ il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico in modo che, in caso di non aggiudicazione, il professionista delegato possa restituire la somma depositata come cauzione mediante bonifico al detto IBAN;
- ✓ l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata, valida ai sensi di legge, utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni relative alla vendita;
- ✓ l'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 come previsto dall'art. 585 c.p.c.;
- ✓ l'eventuale volontà di subentrare ai sensi dell'art. 41 comma 5 del D. Lgs. n. 385/1993, nel contratto di mutuo fondiario;
- ✓ 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 e dei costi accessori ove ne sussistano i presupposti.
- ✓ le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.
- ✓ il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del Codice di procedura civile. Ricorrendo tali condizioni le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la

procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente, e vengono ritirate dal gestore non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente;

- ✓ l'offerta è irrevocabile; non dà diritto all'acquisto del bene, restando piena facoltà del giudice di valutare se dar luogo o meno alla vendita, e ciò anche in caso di unico offerente. La persona indicata nella offerta come intestataria del bene è tenuta a prendere parte alle operazioni di vendita telematica esclusivamente mediante connessione al portale del gestore della vendita telematica; in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato ad altro offerente.

All'offerta dovranno essere allegati:

- ✓ 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, anche copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;
- ✓ 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 del Giudice Tutelare;
- ✓ 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;
- ✓ 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;
- ✓ 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;
- ✓ 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;
- ✓ copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- ✓ estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni o certificato di stato libero;

- ✓ copia anche per immagine della dichiarazione del coniuge ex art 179 c.c., 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 etc., 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, da disporsi non oltre il termine perentorio di giorni cinque liberi prima della data fissata per l'esperimento dell'asta, sul seguente conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva n. 28/2025 R.G.E., acceso presso la BPER BANCA – filiale di Avellino e recante codice IBAN: IT34E0538715100000004741863, specificando nella causale del bonifico “versamento cauzione – asta del 08.09.2026”. 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 data e con disposizioni tali che la somma sia disponibile ed accreditata sul conto corrente intestato alla procedura almeno entro il quinto giorno precedente l'udienza di vendita telematica, **quindi almeno entro il 02.09.2026**. 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.

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 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.

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, con indicazione del termine di esecuzione del versamento del prezzo offerto.

L'offerta per la vendita telematica è per legge irrevocabile. L'offerente è tenuto a collegarsi telematicamente il giorno della vendita sopra indicata. In caso di mancato collegamento 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 collegato. 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 più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non collegato. con possibili rialzi di almeno € 2.000,00 formulabili entro il termine di tre minuti dal momento della precedente offerta, trascorsi i quali non potranno essere fatte ulteriori offerte ed il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato l'ultimo rilancio valido più alto. 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 nell'offerta più alta 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 importo pari al prezzo base sopra indicato.

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

L'offerta non conforme, per importo del prezzo o altro, alle condizioni sopra riportate, è **inefficace**.

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, termine e misura innanzi indicati;
- 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 c.p.c.);
- siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà versare, **entro il termine non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**, il saldo del prezzo di aggiudicazione (pari all' ammontare del detto prezzo residuante dopo la detrazione dell' importo della cauzione già versata), tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva n. 28/2025 R.G.E., acceso presso la BANCA BPER – filiale di Avellino e recante codice IBAN: IT34E0538715100000004741863, specificando nella causale del bonifico “saldo prezzo di aggiudicazione – Proc. n. 28.2025 R.G.E.”, o in alternativa mediante deposito, entro il termine suindicato, nella Cancelleria della detta procedura esecutiva di assegno circolare non trasferibile intestato alla Procedura Esecutiva n. 28.2025 R.G.E. Trib. di Avellino, recante causale “*saldo prezzo aggiudicazione, Proc. n. 28.2025 R.G.E. TRIB AV*“, **OVVERO**, ove ricevuta, entro giorni 113 dalla data dell' aggiudicazione, dalla Cancelleria predetta o dal Delegato alla Vendita, comunicazione degli importi dovuti per iva se dovuta o per imposta di registro, per i costi, compensi e diritti per la trascrizione dell' acquisto, per la cancellazione dei pregiudizi, e per i costi amministrativi, **dovrà versare entro il termine non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**, il saldo del prezzo di aggiudicazione nella misura residuante innanzi indicata, oltre all' ammontare comunicatogli di quanto dovuto per iva se dovuta o per imposta di registro, per i costi, compensi e diritti per la trascrizione dell' acquisto, per la cancellazione dei pregiudizi, e per i costi amministrativi, tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva n. 28/2025 R.G.E., acceso presso la BANCA BPER – filiale di Avellino e recante codice IBAN: IT34E0538715100000004741863, specificando nella causale del bonifico “*saldo prezzo aggiudicazione e oneri fiscali e costi accessori Proc. n. 28.2025 R.G.E. Trib. AV*” o in alternativa mediante deposito, entro il termine suindicato, nella Cancelleria della detta procedura esecutiva, di assegno circolare non trasferibile intestato alla Procedura Esecutiva n. 28.2025 R.G.E. Trib. di Avellino recante causale “*saldo prezzo aggiudicazione e oneri fiscali e costi amministrativi Proc. n. 28.2025 R.G.E.* “

Ove la detta comunicazione, dalla Cancelleria predetta o dal Delegato alla Vendita, degli importi dovuti per iva se dovuta o per imposta di registro, per i costi, compensi e diritti per la trascrizione dell' acquisto, per la cancellazione dei pregiudizi, e per i costi amministrativi, pervenga al soggetto aggiudicatario oltre il termine di giorni 113 dalla data dell' aggiudicazione, esso soggetto dovrà versare, entro giorni sette dalla ricezione della detta comunicazione, somma pari all' ammontare comunicatogli di quanto dovuto per iva se dovuta o per imposta di registro, per i costi, compensi e diritti per la trascrizione dell' acquisto, per la cancellazione dei pregiudizi, e per i costi amministrativi, tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva n. 28/2025 R.G.E., acceso presso la BANCA BPER – filiale di Avellino e recante codice IBAN: IT34E0538715100000004741863, specificando nella causale del bonifico

“oneri fiscali e costi accessori Proc. n. 28.2025 R.G.E. Trib. AV” o in alternativa mediante deposito, entro il termine suindicato, nella Cancelleria della detta procedura esecutiva, di assegno circolare non trasferibile intestato alla Procedura Esecutiva n. 28.2025 R.G.E. Trib. di Avellino recante causale ““oneri fiscali e costi accessori Proc. n. 28.2025 R.G.E. Trib. AV”. **In caso di inadempimento, l’aggiudicazione sarà revocata** e l’aggiudicatario perderà la cauzione depositata, mentre il G.E. emetterà i già sopra riferiti provvedimenti ex art.587 cpc.

Ai sensi dell’art. 585, 4° c., c.p.c., nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, il medesimo aggiudicatario dovrà fornire, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza delle responsabilità, civili e penali, previste per le dichiarazioni false o mendaci, al Giudice dell’Esecuzione o al Professionista Delegato le informazioni prescritte dall’art. 22 del D.L. 21 novembre 2007 n. 231.

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 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 potrà versare il saldo prezzo di aggiudicazione anche tramite mutuo ipotecario con garanzia sui medesimi immobili oggetto di vendita, ai sensi dell’art. 585 comma 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.

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

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, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della cd. "*prima casa*" e relative pertinenze dalla nota 2 bis dell'art. 1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986 – corrispondenti all'imposta di registro allo stato, determinato nella misura del 2%; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante il possesso dei requisiti normativamente richiesti corredata da fotocopia del documento d'identità in corso di validità.

L'aggiudicatario, ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 1 comma 497 legge del 23/12/2005 n. 266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del "*prezzo-valore*" ovvero ai sensi dell'art. 52 commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante il possesso dei requisiti normativamente richiesti corredata da fotocopia del documento d'identità in corso di validità.

L'aggiudicatario deve, quindi, fornire ogni indicazione utile in ordine al regime fiscale che dovrà essere applicato all'atto del trasferimento dei beni. 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 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

condominali 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 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'intestataro catastale e il soggetto esecutato) potrebbe andare incontro a possibili sanzioni o accertamenti che potrebbero ricorrere 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 per gli Organi della Procedura Esecutiva, 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 certificazione manifestando di voler assumere direttamente ogni onere relativo a tali incombenze.

La partecipazione alla vendita implica:

- l' avvenuta lettura integrale della relazione peritale;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura esecutiva dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

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 e www.astalegale.net almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte unitamente alla relazione di stima, nonché sulla rivista free press mensile “newspaper aste” gestita da Astalegale.net.

L’offerente che intendesse ricevere assistenza per la presentazione dell’offerta in modalità telematica potrà telefonare al seguente numero telefonico:

- 3451135814 nelle giornate dal martedì e venerdì dalle ore 09:00 alle ore 14:00

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.

Il G.E. ha nominato Custode Giudiziario l’Avv. Carlomaria Frasca con studio in Avellino alla Via Partenio,12 (tel 3298494300 – email carlomaria.frasca@studiolegalefpv.it e pec carlomariafrasca@pec.it) al quale gli interessati potranno rivolgersi per la visione degli immobili, tramite il portale delle vendite pubbliche mediante la richiesta di prenotazione della visita. 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.

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.

Per informazioni sulle modalità di vendita rivolgersi al delegato alla vendita Avv. Carlomaria Frasca con studio in Avellino, alla via Partenio, n. 12 (tel 3298494300 – email carlomaria.frasca@studiolegalefpv.it e pec carlomariafrasca@pec.it nei giorni da lunedì a venerdì dalle ore 15:30 alle ore 18:30.

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

Avellino, 18.05.2026

Il professionista delegato

