



**TRIBUNALE ORDINARIO  
DI AVELLINO  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedura esecutiva n. 185\_2009 R.G.E.  
G.E. dott. Astianatte de Vincentis**

Il sottoscritto dr. Francesco Spirito, delegato alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe, in esecuzione dell'ordinanza ex art. 591 bis c.p.c., rinnovata in data 17.03.2021-28.12.2021, e del combinato disposto di cui agli artt. 490, 569, 570, 571, 576 c.p.c.

**rende noto**

che il giorno **22 ottobre 2026 alle ore 17:00** presso lo studio in Avellino, Corso Europa 72, dinanzi al sottoscritto professionista delegato, si svolgerà la vendita senza incanto, in **terzo** esperimento di cui alla delega del 17.03.2021-28.12.2021, dei beni immobili come di seguito descritti, oggetto della procedura esecutiva innanzi indicata.

Per la data del **22 ottobre 2026** sono convocate le parti e gli offerenti per la deliberazione sull'offerta e l'eventuale gara ex art. 573 c.p.c.

Il termine per la presentazione delle offerte ex art. 571 c.p.c. è fissato per il giorno **21 ottobre 2026 entro le ore 12:00**, presso lo studio detto in Avellino al Corso Europa n. 72.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**Lotto 1**

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento sito nel Comune di Ospedaletto d'Alpinolo in via Circumvallazione n.48, riportato in NCEU Comune di Ospedaletto d'Alpinolo, foglio 3 p.lla 572 sub 1 - a seguito di soppressione della p.lla 331 sub 1 per allineamento mappe (variazione del 02/03/2018 prot. AV0025734, in atti dal 02/03/2018 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE / n.3385.1/2018) - , cat. A/2, cl. 3, vani 5, piano S1-T, r.c. €.361,52; l'unità abitativa, posta al piano rialzato di un fabbricato di due livelli costruito nel 1969, è di circa mq 66 di superficie calpestabile, composto da un ingresso, un soggiorno, una cucina con balcone di circa mq 6,00, due camere da letto ed un bagno, un locale seminterrato di mq 8, altezza 2,9 m., al piano interrato. Per l'immobile è stato emesso il certificato di abitabilità in data 22/11/1971. In data 31/10/2007 è stato rilasciato il Permesso di costruire n.21/2007 per la riparazione ed adeguamento antisismico con la concessione del contributo ai sensi della L. 219/81, i lavori non sono stati ultimati; si ravvisa l'assenza dell'avvenuto deposito al Genio civile, dei certificati di ultimazione lavori, di regolare esecuzione, di collaudo e dell'attestato di qualificazione energetica.

Il tutto come meglio dettagliato, riferito e descritto nella relazione peritale depositata in atti, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta.

**Stato occupazionale degli immobili:** occupato dai familiari dei debitori esecutati.

**Prezzo base della vendita: €.25.263,64 (venticinquemiladuecentosessantatre/64)**  
**Offerta minima (pari al 75% del prezzo base): €.18.947,73**  
**(diciottomilanovecentoquarantasette/73);**  
**Deposito cauzionale 30% del prezzo offerto;**  
**Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c.: €.2.500,00**  
**(duemilacinquecento/00).**

## **DISPOSIZIONI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

1) Le offerte di acquisto (in bollo) dovranno essere presentate in busta chiusa, in Avellino al Corso Europa n. 72 presso lo studio del professionista delegato, nei giorni di mercoledì (ore 16:00-19:00) e di sabato (ore 10:00-12:00), con termine ultimo fissato per il **giorno 21 ottobre 2026, ore 12:00.**

Sulla busta deve essere indicato un motto o uno pseudonimo dell'offerente che consenta a lui solo di riconoscere la busta, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Nessuna altra indicazione né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro deve essere apposta sulla busta.

2) L'offerta dovrà contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, (se disponibili indirizzo PEC o e-mail) del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi il giorno fissato per la vendita. 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 è una società o persona giuridica dovrà essere indicata: denominazione sociale, sede legale, partita IVA e numero di iscrizione al registro delle imprese (l'offerente dovrà inoltre esibire visura camerale aggiornata); in caso di intervento di un rappresentante volontario, originale o copia autentica della procura; in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nella domanda contenente l'offerta;

La data della vendita e la procedura esecutiva cui si riferisce;

I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base, a pena di esclusione;

Le modalità ed il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà essere superiore a 45 giorni dall'aggiudicazione;

L'indicazione della volontà di volersi avvalere, ove ne sussistano i presupposti, dei benefici fiscali;

L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita e di avere conoscenza di ogni informazione utile afferente le modalità e le condizioni della vendita.

3) All'offerta dovrà essere **allegata** una fotocopia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a **"Proc. Esec. n. 185\_2009 Tribunale di AV, delegato vendita dr. F. Spirito"** per un importo pari al 30% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Nel caso di partecipazione di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'unione Europea: certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità.

### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE**

Le buste saranno aperte alla data indicata per la vendita, per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti.

L'offerta presentata è irrevocabile.

In caso di presentazione di unica offerta valida, se è pari o superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 45 giorni dalla aggiudicazione. Nello stesso termine dovrà essere effettuato un deposito per il pagamento degli oneri fiscali e spese, mediante versamento su conto corrente intestato alla procedura, nella misura e secondo le modalità che saranno indicate all'atto della aggiudicazione o immediatamente dopo.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato in favore del maggiore offerente.

L'offerta è inefficace se:

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

### **CONDIZIONI 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; l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, e nei termini previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del DPR n. 380/2001 e all'art. 40 co. 6 della legge n. 47/1985.

Si informa l'aggiudicatario dei beni che accetta integralmente l'assunzione di tutti gli eventuali oneri, rischi e costi derivanti da condoni eventualmente 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

### **MODALITA' di VERSAMENTO del SALDO DEL PREZZO**

1) Il pagamento del saldo del prezzo, pari alla differenza tra quanto versato per cauzione ed il prezzo finale di aggiudicazione, oltre le spese, dovrà essere effettuato al delegato alla vendita entro il termine fissato dall'offerente, se inferiore a 45 giorni, ovvero **entro 45 giorni**, dall'aggiudicazione a mezzo assegno circolare intestato al delegato alla vendita e contenente il suddetto saldo.

2) Qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, ove l'aggiudicatario non voglia subentrare in esso, lo stesso dovrà versare, nel termine di dieci giorni antecedenti a quello fissato da lui per il saldo del prezzo, ovvero comunque entro 35 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 comunque prova entro il termine finale al professionista delegato.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, versare, sempre nel termine finale da lui fissato o in mancanza pari a 45 giorni, con assegno circolare intestato al delegato alla vendita da depositarsi presso lo studio in Avellino, sopra indicato per l'espletamento delle operazioni vendita, l'eventuale eccedenza del prezzo di aggiudicazione rispetto agli importi della cauzione, delle somme già versate all'Istituto di credito fondiario.

Il pagamento diretto al creditore fondiario dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario nell'ipotesi in cui il medesimo creditore abbia fatto pervenire presso lo studio sopra indicato per l'espletamento delle operazioni di vendita delegata, 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.

3) L'aggiudicatario ha, inoltre, l'obbligo di versare l'importo necessario per le spese previste per la trascrizione, per la registrazione e la voltura del decreto di trasferimento, e per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli.

### **PUBBLICITA' ed INFORMAZIONI**

Il presente avviso sarà pubblicato, secondo quanto previsto dall'art. 161 quater disp. att. c.p.c. e dall'art. 490 comma 1 c.p.c., sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché sul quotidiano "Il Mattino" edizione nazionale, sui siti internet: [www.tribunale.avellino.giustizia.it](http://www.tribunale.avellino.giustizia.it) e

www.astalegale.net, unitamente alla relazione di stima, nonché sulla rivista free press mensile “newspaper aste”.

Tra l’ultimazione della suddetta pubblicità e la vendita dovranno decorrere almeno quarantacinque giorni.

Si precisa che tutte le attività che, a norma dell’art. 576 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell’esecuzione, saranno effettuate presso lo studio detto in Avellino al Corso Europa n. 72.

La deliberazione sull’offerta e l’eventuale gara si terrà in Avellino, al Corso Europa n. 72, dinanzi al sottoscritto professionista delegato.

**Informazioni sulla vendita e visione degli immobili potranno essere fornite dal sottoscritto delegato alla vendita nonché custode giudiziario (mail: spirito.francesco@virgilio.it), ovvero sul sito internet denominato www.tribunale.avellino.giustizia.it e www.astalegale.net”.**

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Avellino, lì 22.05.2026.

Il delegato alla vendita  
(dr. Francesco Spirito)