



**TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE: R.G.E. n. 62/2024**

**Giudice Dott.ssa Patrizia Grasso**

**AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE TELEMATICA SINCRONA – SENZA  
INCANTO**

La sottoscritta **dott.ssa Caterina Chiara Monda**, dottoressa commercialista, con studio in Avellino (AV) alla via Carlo Del Balzo n.81, 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., visto l'esito negativo del secondo esperimento di vendita del 7 maggio 2026

**AVVISA**

che il giorno **2 settembre 2026 alle ore 16.00**, presso il proprio studio sito in Avellino (AV) alla via **Carlo Del Balzo n.81**, si svolgerà la **terza vendita senza incanto con modalità telematica sincrona** (apertura delle buste depositate, esame delle offerte presentate ed eventuale gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c.), in unico lotto, dei beni immobili, come di seguito descritti, oggetto della procedura esecutiva innanzi indicata, nel rispetto dell'ordinanza di delega e della normativa regolamentare di cui all' art. 161 ter disp. Att. c.p.c., nonché del Decreto del Ministero della Giustizia del 26/02/2015 n. 32, e che il termine per la presentazione delle offerte ex art. 571 c.p.c. è fissato per il giorno **1° settembre 2026 entro le ore 12:00**,

**LOTTO UNICO**

**Intera proprietà** di un **appartamento** di 116 mq (112 mq escluse aree scoperte), ubicato al piano mansarda, scala A, interno 7, composto da un ingresso, un ripostiglio, soggiorno/cucina, un disimpegno, tre camere da letto e un servizio-igienico e una **corte ad uso esclusivo** di 69 mq annessa al fabbricato con la **tettoia-legnaia** siti nel **Comune di Sirignano (AV) in via Sgambati n.13 – Parco Sant'Andrea**.

**Identificazione catastale:** appartamento censito al N.C.E.U. del Comune di Sirignano (AV) al foglio 5, p.lla 1150, sub. 12, cat. A/2, classe U, consistenza 5,5 vani, rendita catastale € 326,66; corte censita al N.C.T. del Comune di Sirignano (AV) al foglio 5, p.lla 2226, con destinazione AREA URBANA; tettoia-legnaia censita al N.C.E.U. del Comune di Sirignano (AV) al foglio 5, p.lla 2226, sub. 1, cat. C/2, classe 1, consistenza 36 mq, rendita catastale € 63,21.

Le difformità edilizie-catastali sono state rettificare.

**Caratteristiche della zona:** Zona centrale a destinazione residenziale.

**Stato occupazionale dell'immobile:** Libero.

**Prezzo base d'asta: € 53.390,00**  
**Offerta minima efficace (ex artt. 571 e 572 c.p.c.): € 40.042,00 (pari al 75% del prezzo base)**  
**Deposito cauzionale (importo minimo): 10% del prezzo offerto.**  
**In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c. p. c. rilanci min. € 2000,00.**

### **MODALITÀ VENDITA TELEMATICA**

Il gestore della vendita telematica è la società **GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL**.

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it)

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è la sottoscritta professionista delegata **Dott.ssa Caterina Chiara Monda**.

### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE**

1) Le offerte telematiche di acquisto dovranno pervenire **entro le ore 12,00** del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante invio all'indirizzo PEC del ministero offertapvp.dgsia@giustiziacerit.it, utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale <http://venditepubbliche.giustizia.it>, e procedendo come descritto nel "Manuale utente".

2) **L'offerta si intende 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.**

3) **L'offerta può 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. In ogni caso da un medesimo indirizzo di posta elettronica certificata non potranno essere trasmesse più offerte 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 è redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.**

**L'offerente che intenda ricevere assistenza per la presentazione dell'offerta in modalità telematica potrà telefonare al seguente numero: 3451135814, nelle giornate di martedì e venerdì, dalle h. 9,00 alle h. 14,00.**

L'offerta dovrà contenere:

- i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello indicato nell'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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è una persona fisica, va depositata copia di un documento di identità; se l'offerente è una società, va depositata una visura camerale aggiornata;
- l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base, a pena di esclusione;
- il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita; sono escluse dalla gara offerte che prevedano un termine di pagamento superiore a 120 giorni;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- **l'espressa dichiarazione** di aver preso visione della perizia di stima e delle condizioni della vendita;
- l'importo versato a titolo di cauzione, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto secondo le modalità di legge;
- la data, l'orario e 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 deve essere effettuato almeno 5 giorni prima della data fissata della vendita, a pena di esclusione dalla stessa, in 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. 0115-004531173 acceso presso la BPER Banca - Filiale di Avellino***

***codice IBAN: IT66U0538715100000004531173;***

***causale del versamento "Procedura Esecutiva Immobiliare n.62/2024 R.G.E. lotto unico;***

***data della vendita 2 settembre 2026.***

Il delegato, in qualità di referente della procedura, nonché il gestore delle vendite nei casi e nei modi previsti dal d.m. 32/2015 avranno cura di eseguire le necessarie e tempestive verifiche;

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- 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;
- **le condizioni delle quali non sia consentito l'inserimento nel modulo precompilato potranno essere inserite nella sezione degli allegati.**

- 4) 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.
- 5) 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.
- 6) Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita telematica il gestore invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi presso il proprio portale; un estratto dell'invito sarà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato all'atto dell'offerta; nello stesso termine il gestore provvederà ad inviare alla casella di posta elettronica certificata indicata all'atto dell'offerta le credenziali per l'accesso al proprio portale, al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita.
- 7) In caso di **più offerte valide**, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta tra gli offerenti: dopo ciascuna offerta decorrerà un intervallo pari a tre minuti, trascorso il quale non potranno essere fatte ulteriori offerte e il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
- 8) L'offerta non conforme, per importo del prezzo o altro, alle condizioni sopra riportate, è **inefficace**.
- 9) Il saldo del prezzo di aggiudicazione dovrà essere versato, detratto l'importo della sola cauzione, tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva n. 62/2024 R.G.E., acceso presso la BPER BANCA S.P.A. – filiale di Avellino e recante codice IBAN: IT66U0538715100000004531173, specificando nella causale del bonifico “saldo prezzo di aggiudicazione – Proc. n. 62/2024 R.G.E.”, entro il termine indicato nell'offerta o in mancanza di indicazione **non oltre centoventi giorni** dall'aggiudicazione definitiva.
- 10) Nello stesso termine e con le stesse modalità l'aggiudicatario dovrà effettuare il versamento delle somme corrispondenti alle spese di trasferimento e di cancellazione delle formalità

pregiudizievoli (comprehensive di imposte di registro, ipotecaria, catastale e bollo, trascrizione decreto di trasferimento, voltura, rilascio certificati e compenso professionista delegata), poste a suo carico dal G.E., nella misura che sarà presuntivamente indicata dalla professionista delegata all'atto della aggiudicazione o immediatamente dopo; le somme che dovessero residuare, completati tutti gli adempimenti di trasferimento, saranno restituite all'aggiudicatario. **In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.**

11) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. In tal caso, dovrà darne esplicita comunicazione al delegato. 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, la sottoscritta professionista delegata inviterà l'aggiudicatario, ove quest'ultimo non intenda avvalersi, ricorrendone le condizioni di legge, della facoltà di subentro nel contratto di finanziamento, a 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., già innanzi indicato, entro il termine indicato nell'offerta o in mancanza di indicazione non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva. Il creditore fondiario, pertanto, dovrà far pervenire alla sottoscritta professionista delegata, 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 del versamento

### **ESAME DELLE OFFERTE**

La sottoscritta professionista delegata procederà, nel giorno sopra indicato, all'esame delle offerte presentate tramite il portale del gestore della vendita telematica [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it), attraverso il collegamento operato presso il proprio studio, secondo le seguenti direttive:

- saranno dichiarate inefficaci: le offerte pervenute oltre il termine di cui al precedente punto 1; le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base di vendita come sopra fissato; le offerte non accompagnate da cauzione versata nella misura del 10% del prezzo offerto, con le forme di cui alle "modalità di presentazione delle offerte telematiche";
- qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al prezzo base come sopra fissato, la stessa sarà senz'altro accolta;
- qualora sia presentata una sola offerta inferiore rispetto al prezzo base, come sopra fissato, in misura non superiore ad un quarto, la stessa sarà accolta solo ove non vi sia

- seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;
- qualora siano presentate più offerte, la delegata inviterà in ogni caso gli offerenti ad una gara telematica sull'offerta più alta: se sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta (ai sensi dell'art. 573 c.3 c.p.c) o in quella presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile come stabilito nell'ordinanza, non si procederà alla vendita ma alla assegnazione; se il prezzo offerto all'esito della gara, di cui all'art. 573 c.1 c.p.c. è inferiore al valore dell'immobile di cui all'ordinanza, non si procederà alla vendita qualora siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;
  - in assenza di adesione alla gara telematica la delegata 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 accompagni 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 in base ai suddetti criteri, sarà preferito chi ha depositato l'offerta per primo; nel caso in cui il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima è inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, la delegata non disporrà l'aggiudicazione qualora siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c..

### **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 della professionista delegata.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, nei termini previsti, avvalersi di disposizioni tributarie agevolative di cui alle disposizioni di legge in vigore e deve fornire ogni indicazione utile in ordine al regime fiscale che dovrà essere applicato all'atto del trasferimento dei beni, depositando contestualmente al versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, presso lo studio del professionista delegato, apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà, che verrà allegata al decreto di trasferimento. 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 condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Si informa l'aggiudicatario che in caso di difformità catastali, (difetto di planimetrie depositate in Catasto o 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.**

#### 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., nonché sul quotidiano “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 unitamente alla relazione di stima, 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.**

Il G.E. ha nominato Custode Giudiziario la sottoscritta professionista delegata, dott.ssa Caterina Chiara Monda con studio in Avellino (AV) alla via Carlo Del Balzo n. 81 (tel 3911019462 – e-mail [c.monda@libero.it](mailto:c.monda@libero.it) e pec [caterinachiara.monda@pec.it](mailto:caterinachiara.monda@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.

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 dalla sottoscritta professionista delegata.

Per informazioni sulle modalità di vendita rivolgersi alla sottoscritta delegata alla vendita dott.ssa Caterina Chiara Monda con studio in Avellino (AV) alla via Carlo Del Balzo n. 81 (tel 3911019462 – e-mail [c.monda@libero.it](mailto:c.monda@libero.it) e pec [caterinachiara.monda@pec.it](mailto:caterinachiara.monda@pec.it)).

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

Avellino, 4 giugno 2026

Il professionista delegato

Dott.ssa Caterina Chiara Monda