



TRIBUNALE DI AVELLINO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare n. 65/2023 RGE
(cui è riunita la procedura n. 83/2024 RGE)

La sottoscritta Avv. Giuditta Colella, quale delegata alle operazioni di vendita ex art. 591 bis cpc, giusta l'ordinanza dell'11.02.2025, prorogata il 2.1.2026, del Tribunale di Avellino in persona del G.E. dott. Astianatte de Vincentis, visti gli artt. 490, 569 e ss. cpc,

avvisa

che il giorno **3 settembre 2026**, dalle ore 10:00 alle ore 10:30, presso lo studio della sottoscritta in Avellino alla via Tagliamento n. 240, si procederà, in quinto esperimento, all'esame delle offerte di acquisto senza incanto depositate ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero alla gara fra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., con modalità della vendita telematica tramite il gestore della vendita telematica "Gruppo Edicom S.p.A.", dei seguenti beni immobili:

Descrizione degli immobili

Immobili siti in Mugnano Del Cardinale (AV) alla via Vittorio Emanuele n. 148, così distinti:

LOTTO UNICO

opificio industriale sviluppantesi tra piano terra (costituito da n. 13 locali che compongono il laboratorio) e primo piano (costituito da n. 4 vani utilizzati per l'essiccazione ed un locale macchine), in C.F. di detto Comune al foglio 2, particella 638 sub 9 (già sub 5), cat. D/1, piano T-1, superf. compl. 892,62, R.C. € 3.028,00 e retrostante terreno su cui sono edificati dei locali accessori funzionalmente annessi a detto opificio (un bagno con antibagno, un locale spogliatoio, un locale di ripostiglio, un ampio locale in muratura destinato per intero a cella frigo, un ulteriore locale al cui interno sono state installate due celle frigo), in C.T. al foglio 2, particella 842, seminativo arborato, classe 1, mq 467, R.D. € 6,87 e R.A. € 1,95.

Stato di possesso dell'intero lotto: occupato da terzo in virtù di contratto non opponibile alla procedura.

Valore di stima della quota: euro 646.936,19, al netto degli oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale.

Prezzo base d'asta: euro 204.694,65.

Prezzo minimo da offrire (corrispondente al 75% del prezzo base): **euro 153.520,98**

Rilancio minimo, nel caso in cui si debba procedere alla gara tra più offerenti ex art. 573 cpc: **euro 5.000,00.**

Si evidenziano le seguenti considerazioni:

Come si evince dalla CTU e dalle successive integrazioni, cui si rimanda, sussistono delle difformità urbanistiche e catastali, i cui oneri sono stati detratti dalla perizia di stima, consistenti in:

- ampliamento del piano terra sul terreno retrostante, su cui sono stati realizzati un bagno con antibagno, un locale spogliatoio, un locale di ripostiglio, un ampio locale in muratura destinato per intero a cella frigo, un ulteriore locale, sempre in muratura chiuso per tre lati, al cui interno sono state installate due celle frigo realizzate con pannelli coibentati;
- è stato realizzato un ulteriore locale dell'attività produttiva, chiuso per tre lati, e aperto sul lato della corte stessa, avente una superficie di metri quadrati 38,16;
- lo stesso corpo di fabbrica, anch'esso realizzato sine titolo urbanistico, ha le stesse medesime tipologie sia costruttive che di finitura dei locali destinati a celle frigorifero;
- al piano terra, in posizione centrale della corte posteriore, è presente una tettoia/pensilina, anch'essa priva di autorizzazione urbanistica, che collega i vani del piano terra con i retrostanti vani, celle frigo e servizi;
- rispetto alla planimetria catastale a piano terra non è riportata la porta principale di accesso al punto vendita dalla Strada Statale 7bis, non è riportata la finestra del WC dello stesso punto vendita, non risulta catastalmente censita la tettoia realizzata nella corte posteriore;
- al primo piano non risulta in planimetria il locale macchine.

Modalità di presentazione delle offerte telematiche

1) Le offerte telematiche di acquisto dovranno pervenire entro le **ore 12.00 del 2 settembre 2026,** mediante invio all'indirizzo pec del ministero **offertapvp.dgsia@giustiziacert.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 e 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.

4) 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 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;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno ed 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;
- 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 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 importo pari al 10% del prezzo offerto, sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto secondo le modalità di legge; ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi della disposizione precedente, potrà versarsi 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 deve essere effettuato almeno cinque 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 conto corrente intestato a Esecuzione Immobiliare R.G.E. 65/2023 Tribunale di Avellino, sul quale va eseguito il bonifico:

IT 85 R 05387 15100 0000044323908 e la causale dello stesso “Procedura Esecutiva Immobiliare n. 65/2023 R.G.E.; lotto unico; asta 3.9.2026”;

- 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;
- condizioni delle quali non sia consentito l'inserimento nel modulo precompilato potranno essere inseriti nella sezione degli allegati.

5) All'offerta dovranno essere allegati:

- documento d'identità e codice fiscale del soggetto offerente (persona fisica); se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione dei beni, anche il documento d'identità ed il codice fiscale del coniuge;
- 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;
- se il soggetto offerente è minorenne, documento d'identità e 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, documento d'identità e codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, documento di riconoscimento e codice fiscale del legale rappresentante, il 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 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, la 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;
- ricevuta del bonifico attestante il versamento della cauzione. Si precisa che l'omessa allegazione di tale ricevuta determina l'inammissibilità dell'offerta se la cauzione non può essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO);
- procura speciale o procura generale nell'ipotesi di offerta presentata dal procuratore legale (avvocato);
- estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni o certificato di stato libero;

- dichiarazione del coniuge ex art 179 c.c. autenticata da un pubblico ufficiale se il bene aggiudicato deve essere escluso dalla comunione legale;
- dichiarazione di aver preso visione dell'avviso di vendita, della perizia di stima e delle condizioni della vendita;
- dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale di Avellino competente per l'esecuzione;
- ricevuta di pagamento del bollo effettuata in via telematica ad eccezione delle ipotesi di esenzione di cui al DPR 447/2000. 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.

Condizioni della vendita

1) L'immobile pignorato viene posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, da intendersi qui integralmente richiamata e trascritta. Quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, 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. Ne consegue che 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.

2) L'immobile sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, ponendosi a carico dell'aggiudicatario i costi per il pagamento delle imposte, per la voltura e la trascrizione del decreto di trasferimento, per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, nonché tutte le spese dipendenti e gli oneri fiscali, delle spese di vendita e degli oneri previsti dall'art. 179 bis, comma 2, disp. att. cpc. Eventuali differenze tra quanto versato per spese e quanto effettivamente pagato saranno restituiti all'aggiudicatario.

3) Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori delle vendite telematiche 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 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 scritta la procedura, indicato degli avvisi di vendita di cui al periodo precedentemente e vengono ritirate dal gestore non prima del giorno precedente all'inizio dell'operazione 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 tenuto a permettere la partecipazione all'operazione di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

4) Almeno trenta minuti prima dell'inizio dell'operazione 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 all'operazione di vendita.

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 nell'offerta come intestatario 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 un altro offerente.

6) L'immobile sarà posto in vendita al prezzo base di asta sopra indicato; sarà consentito presentare un'offerta più bassa purché sia almeno pari al 75% del prezzo base e quindi corrispondente al valore sopra indicato.

a) In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base di asta, si procede ad aggiudicazione all'offerente, anche in presenza di istanza di assegnazione ex art. 588 cpc. Se, invece, l'unico offerente si è avvalso della facoltà di indicare un prezzo di acquisto inferiore al prezzo base d'asta (ma sempre nel rispetto del limite del 75% del prezzo base d'asta), il professionista delegato procede all'aggiudicazione, a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori ex art. 588 cpc. In assenza di istanze di assegnazione il professionista delegato potrà valutare di non aggiudicare il bene all'offerente esclusivamente qualora ritenga esservi seria possibilità di conseguire una maggiore utilità con una nuova vendita.

b) In caso di più offerte valide, si procederà in ogni caso 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 ed 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.

In presenza di istanze di assegnazione ex art. 588 cpc, l'immobile sarà aggiudicato al miglior offerente, purché, all'esito della gara, il prezzo raggiunto sia pari o superiore al prezzo base di asta.

Qualora, invece, gli offerenti non intendano partecipare alla gara, essendo l'offerta irrevocabile, il bene, salvo il caso di presentazione di istanza di assegnazione ex art. 588 cpc, dovrà essere aggiudicato al miglior offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 cpc.

7) L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione (prezzo di aggiudicazione dedotta la sola cauzione versata), nonché le somme per il pagamento degli oneri fiscali, delle spese di vendita e degli oneri di cui al sub. 2 delle condizioni di vendita e nella misura che sarà indicata all'atto dell'aggiudicazione o successivamente, nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza di indicazione, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, mediante bonifico bancario da accreditarsi sul conto corrente intestato a Esecuzione Immobiliare R.G.E. 65/2023 Tribunale di Avellino (codice iban: **IT 85 R 05387 15100 0000044323908** e la causale dello stesso **“Procedura Esecutiva Immobiliare n. 65/2023 R.G.E.; lotto unico; asta 3.9.2026”**) o mediante assegno circolare non trasferibile, intestato a **“Esecuzione Immobiliare R.G.E. 65/2023 Tribunale di Avellino”**.

Qualora gli immobili staggiti siano gravati da ipoteca per mutuo fondiario ex artt. 38 e ss. D.lgs n. 385/1993, l'aggiudicatario, che non intende avvalersi della facoltà di subentro nel contratto di finanziamento ove ne ricorrano i presupposti, dovrà versare direttamente al creditore fondiario (procedente o intervenuto), entro il termine indicato nell'offerta o, in mancanza di indicazione, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, quella parte del saldo prezzo di aggiudicazione che corrisponde all'ammontare del credito dell'Istituto mutuante per capitale, accessori e spese, al netto del 20% delle spese prededucibili dovute alla procedura. Pertanto, il creditore fondiario dovrà far pervenire, entro e non oltre la data fissata per la vendita, la nota di precisazione del proprio credito con il dettaglio del capitale, interessi e spese e le modalità di versamento. In mancanza, l'aggiudicatario verserà il saldo del prezzo secondo le modalità ordinarie di cui sopra. Si precisa, altresì, che l'attribuzione diretta della somma al creditore fondiario è da intendersi meramente provvisoria, per cui è soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

In caso di mancato deposito del saldo prezzo entro il termine stabilito, il GE dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa ex art. 587, comma 1, cpc ed eventualmente il pagamento della differenza di cui all'art. 587, comma 2, cpc.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione anche tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo bene oggetto della vendita ex art. 583 comma 3, cpc. In tal caso egli dovrà dichiarare tale sua intenzione nella propria offerta e comunque entro il giorno della vendita, indicando l'Istituto di credito mutuante che dovrà erogare il finanziamento. Entro il termine indicato per il versamento del saldo del 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 del prezzo di aggiudicazione, dovrà depositare copia autentica del contratto di finanziamento (contenente la clausola del versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e della garanzia ipotecaria di primo grado sul

medesimo immobile oggetto di vendita), al fine dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario deve, altresì, 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.

Ai sensi dell'art. 585, comma 4, cpc, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo l'aggiudicatario deve depositare al Giudice dell'Esecuzione o al professionista delegato la dichiarazione antiriciclaggio di cui all'art. 22 D.L. n. 231/2007.

8) La domanda di partecipazione sarà inefficace se:

- perviene oltre il termine innanzi indicato per la sua presentazione;
- il prezzo offerto è inferiore al prezzo base d'asta in misura superiore di $\frac{1}{4}$;
- l'offerente non presta cauzione con le modalità e nella misura innanzi indicate;
- prevede un termine superiore a 120 giorni per il pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione.

9) In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente con disposizione di bonifico entro tre giorni lavorativi dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

10) Il presente avviso sarà pubblicato, congiuntamente alla perizia di stima, all'ordinanza di vendita ed alle foto, sul portale del Ministero della giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche", sui siti www.tribunale.avellino.giustizia.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.astemobili.it, www.publicomonline.it, www.astegiudiziarie.it, sui siti internet casa.it, idealista.it e bakeca.it, nonché sul quotidiano "Il Mattino", edizione nazionale e sulla rivista free press mensile "news paper aste".

11) Si precisa che tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss cpc, debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice della esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate presso lo studio del professionista delegato.

Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta allo stesso professionista che è anche custode giudiziario ai seguenti recapiti: tel/fax 082531668; e.mail colellagiuditta@inwind.it).

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.
Avellino, 5.6.2026.

Delegato alla vendita
Avv. Giuditta Colella