



## **TRIBUNALE DI AVELLINO**

*Sezione esecuzioni immobiliari*

**Procedura esecutiva n. 66/2023**

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

La sottoscritta Dr.ssa Maria Grazia Foti, con studio in Avellino alla Via Tranquillino Benigni n. 10, professionista delegato alle operazioni di vendita, in esecuzione dell'ordinanza emessa ex art. 591 bis c.p.c., il 6 dicembre 2024, dal Sig. Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Avellino, Dr.ssa Patrizia Grasso, visti gli artt. 490 e 569 e segg. c.p.c.

#### **AVVISA**

che il giorno **16 ottobre 2026 alle ore 12:30**, innanzi al sottoscritto professionista delegato, **presso la sala d'aste del Tribunale di Avellino**, avrà luogo la **vendita telematica sincrona senza incanto**, del Lotto Unico, dei beni immobili, come di seguito descritti, oggetto della procedura esecutiva innanzi indicata, tramite il portale del Gestore delle Vendite telematiche GOBID INTERNATIONAL AUCTION GROUP SRL, con sede a Milano 20148, Via P.O. Vigliani, 19. Il sito dove si svolgerà la vendita telematica è [www.gobidreal.it](http://www.gobidreal.it) nel rispetto della normativa regolamentare di cui al Decreto del Ministero della Giustizia del 26/02/2015 n. 32, previa apertura delle buste telematiche 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 **15 ottobre 2026 entro le ore 12:00**.

#### **Lotto Unico:**

- 1.** Catasto Fabbricati (Codice: F 506): Bene comune non censibile sito nel Comune di Monteforte Irpino (AV) alla Via Antonio Annarumma snc, foglio 19, particella 1026 sub 1, natura CO (corte) proprietà per 1/1;
- 2.** Catasto Fabbricati (Codice: F 506): Appartamento in villino sito nel Comune di Monteforte Irpino (AV) alla Via Antonio Annarumma n.15, foglio 19, particella 1026 sub 2, piano S1-T-1, categoria A/7 (abitazione in villino), classe 1, consistenza 13,5 vani, superficie totale 328 mq, superficie totale escluse aree scoperte 313 mq, rendita Euro1.533,88, proprietà per 1/1;

**Dr.ssa Maria Grazia Foti**

Dottore commercialista e CTU Tribunale di Avellino

Via Tranquillino Benigni, n. 10 - 83100 Avellino

Tel. 0825.679986

Indirizzo PEC: mariagrazia.foti@pec.commercialisti.it

3. Catasto Fabbricati (Codice: F 506): Autorimessa sita nel Comune di Monteforte Irpino (AV) alla Via Antonio Annarumma n.15, foglio 19, particella 1026 sub 3, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 36 mq, superficie totale 41 mq, rendita Euro 83,67, proprietà per 1/1.

**Valore di stima: €284.224,00** (euro duecentottantaquattromiladuecentoventiquattro/00)

**Prezzo base d'asta: €159.876,00** (euro centocinquantanovemilaottocentosettantasei/00)

**Prezzo minimo da offrire (corrispondente al 75% del prezzo base): €119.907,00** (euro centodiciannovemilanovecentosette/00)

**Rilancio minimo, nel caso in cui si debba, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., procedere alla gara tra più offerenti:** Euro 5.000,00 (euro cinquemila/00).

L'immobile è libero.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche ai fini di quanto disposto dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia di cui al T.U. D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e norme ivi richiamate, sempre che ne sussistono i presupposti, al cui riguardo si precisa, come risulta dalla CTU.

**REGOLARITA' SOTTO IL PROFILO EDILIZIO E URBANISTICO**

Come risulta dalla CTU in atti, l'immobile posto in vendita consiste in un fabbricato per civile abitazione ubicato nel Comune di Monteforte Irpino (AV) al civico n.15 di Via Antonio Annarumma. Esso si sviluppa su tre livelli: il piano primo sottostrada con annesso garage; il piano terra ed il piano primo intercomunicanti attraverso una scala in c.a. rivestita in marmo "Trani" tra il piano primo sottostrada ed il piano terra, mentre una scala in legno massello tra il piano terra ed il piano primo. Inoltre, dalla strada comunale si accede sia al piano primo sottostrada che all'adiacente garage, come pure al piano terra percorrendo l'antistante giardino munito di vialetto a gradoni in porfido, aiuole e piante ornamentali e recintato da un muretto in tufo con sovrastante ringhiera in ferro zincato e cancello pedonale ad un'anta pure in ferro, provvisto di pilastri laterali in muratura incerta di pietra. Come da CTU, si riportano i titoli abilitativi edilizi, ovvero concessioni, autorizzazioni, certificazioni, ecc.:

- richiesta di Permesso di Costruire del 27/02/2019, acquisita al protocollo col n.2659, così come integrata in data 27/12/2019 con prot. n.16893 ed in data 13/10/2020 con prot.66323 per l' "*Intervento di Ristrutturazione Edilizia ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/01, relativo al Cambio di destinazione d'uso del piano terra e Recupero abitativo del piano primo o sottotetto*" ai sensi della L.R. 19 del 28/12/2009 dell'unità residenziale ubicata in Monteforte Irpino alla via Annarumma n.6, individuato in catasto al foglio 17, p.lla 1026 sub 2-3";
- proposta di provvedimento finale del 66/10/2019 con prot. n.13209, formulata dal

**Dr.ssa Maria Grazia Foti**

Dottore commercialista e CTU Tribunale di Avellino

Via Tranquillino Benigni, n. 10 - 83100 Avellino

Tel. 0825.679986

Indirizzo PEC: mariagrazia.foti@pec.commercialisti.it

responsabile del procedimento, ai sensi dell'art.20, comma 3 del D.P.R. 380 del 06/06/2001 e ss.mm.ii.: “parere favorevole”;

- Permesso di sanatoria n.17 del 01/12/2020, per l' *“Intervento di Ristrutturazione Edilizia ai sensi dell'art.36 del D.P.R. 380/01, relativo al Cambio di destinazione d'uso del piano terra e Recupero abitativo del piano primo o sottotetto” ai sensi della L.R. 19 del 28/12/2009 dell'unità residenziale ubicata in Monteforte Irpino alla via Annarumma n.6, individuato in catasto al foglio 17, p.lla 1026 sub 2-3”*, acquisito il parere favorevole;
- Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) prot. n.0009587/2024 del 28/10/2024: secondo il vigente P.R.G., approvato con decreto n.2 del 31/01/2002 del Presidente della Provincia di Avellino, la destinazione urbanistica dell'area (su cui ricade il fabbricato pignorato), censita in catasto al foglio 19 particella 1026, è *“Zona omogenea Agricola – Aree Seminate ed a Frutteto”*; secondo le indagini geologico-tecniche allegate al vigente P.R.G., essa (foglio 19 p.lla 1026) ricade in *“Area potenzialmente instabile”*; secondo il Piano Stralcio dell'Autorità di Bacino dei fiumi Liri, Garigliano e Volturno, essa (foglio 19 p.lla 1026) ricade in *“Area a rischio Frana molto elevata (R4)”*; secondo il catasto delle aree percorse dal fuoco, redatto dal Comune di Monteforte Irpino ai sensi dell'articolo 10 comma 2 della L.R. n.353 del 21/11/2000 e relativo al periodo 1998/2020, la stessa area (foglio 19 p.lla 1026) *“non è stata percorsa dal fuoco nel predetto periodo”*;
- Non risulta presentato l'attestato di riqualificazione/prestazione energetica;
- il CTU della procedura, Ing. Gerardo Cimino, ha provveduto, giusta autorizzazione del G.E., a regolarizzare catastalmente l'immobile, secondo quanto già rilevato nella sua perizia estimativa, e pertanto, in data 26 settembre 2025, ha depositato integrazione peritale avente ad oggetto la predetta regolarizzazione catastale, come in atti.

**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 il loro esame e per la vendita, 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](mailto: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](http://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 unicamente dall’offerente (o da uno degli offerenti o dal legale rappresentante della società offerente) o dal mandatario munito di procura speciale ex art. 579 secondo comma,** avente data anteriore a quella fissata per l’esame delle offerte, oppure dal procuratore legale a norma dell’art. 579, ultimo comma, c.p.c. 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.

Quando l’offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica; la procura dovrà essere redatta nella forma dell’atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

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

### L'offerta dovrà contenere:

- l'indicazione del Tribunale, del numero di registro generale (R.G.E. n. 66/2023) 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 p.e.c., e-mail e fax) del soggetto che sottoscrive l'offerta e a cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). 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 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; 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 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/i lotto/i e dei dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del referente della procedura/ delegato alle operazioni di vendita;

**Dr.ssa Maria Grazia Foti**

Dottore commercialista e CTU Tribunale di Avellino

Via Tranquillino Benigni, n. 10 - 83100 Avellino

Tel. 0825.679986

Indirizzo PEC: mariagrazia.foti@pec.commercialisti.it

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 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 inerenti la 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;
- il termine, non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, entro il quale sarà versato il residuo del prezzo offerto (dedotta la cauzione versata) nonché tutte le spese di trasferimento e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli ex art 586 cpc che saranno effettuate a cura del professionista delegato e a spese dell'aggiudicatario, dei modi e delle forme di pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che verrà valutata dal delegato ai fini della individuazione della migliore offerta. In mancanza dell'indicazione del termine di versamento verrà applicato il termine massimo di 120 giorni;
- la fotocopia di valido documento di identità in corso di validità, codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta ed estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con annotazioni (o certificato di stato libero) con la precisazione che nell'ipotesi di persona coniugata in regime di comunione legale dei beni, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, ricorrendone i presupposti di cui all'art. 179 c.c., lettere c), d) e f), è necessario che partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte anche il coniuge per rendere la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- **l'importo versato a titolo di cauzione, per un importo pari o superiore al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base), che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto secondo le modalità di legge.** 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; **al fine di consentire le verifiche relative al versamento della cauzione, il bonifico deve**

**Dr.ssa Maria Grazia Foti**  
Dottore commercialista e CTU Tribunale di Avellino  
Via Tranquillino Benigni, n. 10 - 83100 Avellino  
Tel. 0825.679986  
Indirizzo PEC: mariagrazia.foti@pec.commercialisti.it

**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 CC sul quale va eseguito il bonifico:

**C/C 0115 - 004596931**

**IBAN IT52L0538715100000004596931**

**BPER Banca S.p.A. di Avellino**

***Causale "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 66/2023***

***R.G.E" Lotto unico; data della vendita;***

- 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;
- 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;
- il 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.
- 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

**Dr.ssa Maria Grazia Foti**

Dottore commercialista e CTU Tribunale di Avellino

Via Tranquillino Benigni, n. 10 - 83100 Avellino

Tel. 0825.679986

Indirizzo PEC: mariagrazia.foti@pec.commercialisti.it

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, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;
- se il soggetto offerente è minorenni, 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;
- 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

**Dr.ssa Maria Grazia Foti**

Dottore commercialista e CTU Tribunale di Avellino

Via Tranquillino Benigni, n. 10 - 83100 Avellino

Tel. 0825.679986

Indirizzo PEC: mariagrazia.foti@pec.commercialisti.it

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;
- copia anche per immagine della dichiarazione del coniuge, autenticata da un pubblico ufficiale, di voler escludere il bene dalla comunione legale, nel caso di acquisto del bene da parte dell’altro coniuge a titolo personale;
- le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima ecc., effettuate in separato modulo.

Quando l’offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti 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, proveniente dall’offerente o da mandatario munito di procura speciale (procura notarile) ex art. 579 c.p.c., nella misura sopra determinata, deve avvenire anticipatamente ed esclusivamente tramite bonifico bancario sul seguente conto corrente intestato a: Esecuzione Immobiliare R.G.E. n.66/2023 Tribunale di Avellino - IBAN: IT52L053871510000004596931 - BPER Banca S.p.A. di Avellino – Causale: “Procedura Esecutiva Immobiliare n. 66/2023 R.G.E” Lotto unico; data della vendita.**

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 modo tale che la somma sia disponibile sul conto corrente intestato alla procedura entro il quinto giorno precedente l’udienza di vendita telematica.** 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 ed in base alle indicazioni ricevute 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.

L'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi telematicamente alla vendita sopra indicata. In caso di mancata presentazione dell'offerente e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto ed è pari o superiore al prezzo base, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente anche se non presente. Nel caso in cui l'offerta è unica ed è inferiore al prezzo base (purché sia di ammontare pari almeno al 75% del prezzo base) il delegato può far luogo alla vendita, salvo che non ritenga che vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, nel qual caso dovrà riferire al G.E. per le sue determinazioni e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art 588 c.p.c. In caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base della offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente. In caso di più offerte valide (è valida la offerta al ribasso fino al limite del 25% di ribasso rispetto al prezzo base), si procederà a gara sulla base della offerta più alta ed il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di tre minuti vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione a favore del migliore offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta; a parità di prezzo sarà

**Dr.ssa Maria Grazia Foti**

Dottore commercialista e CTU Tribunale di Avellino

Via Tranquillino Benigni, n. 10 - 83100 Avellino

Tel. 0825.679986

Indirizzo PEC: mariagrazia.foti@pec.commercialisti.it

preferita l'offerta a cui si accompagna la cauzione di maggiore importo, indipendentemente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor tempo di pagamento del saldo prezzo; se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo). Nel caso in cui il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per primo è inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, il delegato non disporrà l'aggiudicazione qualora siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

**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 e nella misura innanzi indicate;
- se prevede un termine superiore a centoventi giorni per il pagamento del prezzo.

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

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

### **MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO**

L'aggiudicatario dovrà versare, entro il termine non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo della sola cauzione, il saldo del prezzo di aggiudicazione, oltre l'iva se dovuta, tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato **Esecuzione Immobiliare R.G.E. n.66/2023 Tribunale di Avellino - IBAN: IT52L0538715100000004596931 - BPER Banca S.p.A. di Avellino – Causale: “Procedura Esecutiva Immobiliare n. 66/2023 R.G.E” Lotto unico – saldo prezzo di aggiudicazione;** o in alternativa mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla Procedura Esecutiva n. 66/2023 R.G.E. Tribunale di Avellino nello stesso termine e con le medesime modalità specificando nella intestazione: “saldo prezzo di aggiudicazione – Lotto unico - Proc. n. 66/2023 RGE”.

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere effettuato il versamento delle somme corrispondenti agli oneri fiscali ed alle spese, nella misura che sarà indicata all'atto della aggiudicazione o immediatamente dopo. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà

**Dr.ssa Maria Grazia Foti**

Dottore commercialista e CTU Tribunale di Avellino

Via Tranquillino Benigni, n. 10 - 83100 Avellino

Tel. 0825.679986

Indirizzo PEC: mariagrazia.foti@pec.commercialisti.it

revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate. **A mente dell'art. 579 c.p.c., le offerte debbono essere fatte personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale (procura notarile). I procuratori legali possono fare offerte per persona da nominare. In tal caso gli avvocati che concorressero per persona da nominare dovranno indicarlo espressamente riferendosi alla procura generale o speciale, fermo restando il termine di tre giorni dall'asta per la nomina e il deposito del mandato ex art. 583 c.p.c.; in mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.**

Invece, qualora gli immobili oggetto di vendita siano gravati da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, ai sensi degli artt. 38 e ss. del D. Lgs n. 385/1993 "Testo Unico delle leggi in materia bancaria e creditizia" e successive modifiche ed integrazioni, l'aggiudicatario, ove non intenda avvalersi, ricorrendone le condizioni di legge, della facoltà di subentro nel contratto di finanziamento, dovrà versare 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. 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.

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

**Dr.ssa Maria Grazia Foti**

Dottore commercialista e CTU Tribunale di Avellino

Via Tranquillino Benigni, n. 10 - 83100 Avellino

Tel. 0825.679986

Indirizzo PEC: mariagrazia.foti@pec.commercialisti.it

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

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

L'aggiudicatario, potrà versare il saldo prezzo di aggiudicazione anche tramite mutuo ipotecario con garanzia sui medesimi immobili oggetto di vendita, ai sensi dell'art. 585 co. 3 c.p.c. In tal caso egli dovrà dichiarare tale sua intenzione nella propria offerta o al più tardi nell'udienza di vendita, indicando l'Istituto di credito mutuante che dovrà erogare il finanziamento; entro il termine indicato per il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, le somme dovranno essere erogate direttamente dall'Istituto di credito mutuante con le modalità innanzi indicate. L'aggiudicatario, contestualmente al versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, dovrà depositare, copia autentica del contratto di finanziamento (contenente clausola di versamento diretto a favore della presente procedura delle somme erogate e concessione di ipoteca di primo grado sostanziale sull'immobile oggetto di aggiudicazione) al fine dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento (post Riforma Cartabia). 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 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

**Dr.ssa Maria Grazia Foti**

Dottore commercialista e CTU Tribunale di Avellino

Via Tranquillino Benigni, n. 10 - 83100 Avellino

Tel. 0825.679986

Indirizzo PEC: mariagrazia.foti@pec.commercialisti.it

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 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'intestatario catastale e il soggetto esecutato) potrebbe andare incontro a possibili sanzioni o accertamenti che potrebbe incontrare anche in

**Dr.ssa Maria Grazia Foti**

Dottore commercialista e CTU Tribunale di Avellino

Via Tranquillino Benigni, n. 10 - 83100 Avellino

Tel. 0825.679986

Indirizzo PEC: mariagrazia.foti@pec.commercialisti.it

caso di rivendita, senza regolarizzare dette difformità.

**Si informa, quindi, l'aggiudicatario dei beni, che accetta integralmente, dell'assunzione di tutti gli eventuali oneri, rischi e costi derivanti da condoni eventualmente già richiesti o da richiedere ai sensi dell'art. 2, comma 59, della Legge 23 dicembre 1996, n. 662, con esonero da ogni responsabilità, riguardo all'esito delle citate istanze di concessione in sanatoria e ad eventuali difformità urbanistiche del bene.**

**Si evidenzia che agli effetti del DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. 192/05 e s.m.i., l'aggiudicatario, reso edotto sui contenuti del presente avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale, in ordine agli impianti, dispensa sin da ora, esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la relativa certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze".**

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura 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](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.

L'offerente che intendesse ricevere assistenza per la presentazione dell'offerta in modalità telematica potrà contattare: **3451135814, nelle giornate di martedì e venerdì, dalle ore 09:00**

**Dr.ssa Maria Grazia Foti**  
Dottore commercialista e CTU Tribunale di Avellino  
Via Tranquillino Benigni, n. 10 - 83100 Avellino  
Tel. 0825.679986  
Indirizzo PEC: mariagrazia.foti@pec.commercialisti.it

**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 lo stesso professionista delegato alla vendita, Dr.ssa Maria Grazia Foti con studio in Avellino alla Via Tranquillino Benigni n. 10 (tel. 0825.679986 cell. 3384077822 – mgfoti11@gmail.com pec: [mariagrazia.foti@pec.commercialisti.it](mailto:mariagrazia.foti@pec.commercialisti.it)) alla 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 Dr.ssa Maria Grazia Foti con studio in Avellino alla Via Tranquillino Benigni n. 10 (tel. 0825679986 cell. 3384077822 – mgfoti11@gmail.com pec: [mariagrazia.foti@pec.commercialisti.it](mailto:mariagrazia.foti@pec.commercialisti.it)).

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

Avellino, 8 giugno 2026

Il professionista delegato  
Dr.ssa Maria Grazia Foti