



TRIBUNALE DI AVELLINO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 132/2023 R.G.E.

La sottoscritta **Dott.ssa Marianna ZICCARDI**, professionista delegata ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice delle Esecuzioni presso il Tribunale di Avellino, **Dott.ssa Patrizia GRASSO**, visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **18 settembre 2026** alle ore **10:00**, presso il proprio studio sito in **Avellino** al **Corso Europa n. 22**, si svolgerà la quarta vendita senza incanto **CON MODALITÀ TELEMATICA SINCRONA**, 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 Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015 n. 32, dei seguenti immobili in **due lotti**:

LOTTO UNO

Intero della piena proprietà di appartamento facente parte di un fabbricato sito in **PRATOLA SERRA (AV)** alla **via Gustavo Picardo n. 28**, ubicato al piano rialzato, composto da ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, disimpegno, tre camere da letto e due wc, riportato in **Catasto Fabbricati** sotto il **foglio 6 particella 896 subalterno 3** (piano T, categ. A/2, classe 1, consistenza vani 7, superficie catastale totale mq. 135, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 131, rendita Euro 433,82). Nella vendita sono compresi i proporzionali diritti sui beni comuni non censibili riportato in Catasto Fabbricati al foglio 6 particella 896 subalterno 1 (corte) e particella 896 subalterno 2 (scala). Il fabbricato è stato realizzato in virtù di Concessione edilizia n. 362 del 23 maggio 1996. Risultano difformità; dedotti oneri. Mancano certificato di agibilità/abitabilità ed attestato di certificazione energetica. L'immobile è occupato dal figlio dei debitori esecutati e dai suoi stretti familiari.

Prezzo base	Euro	31.400,00
Offerta minima efficace (ex artt. 571 e 572 c.p.c.)	Euro	23.550,00 (pari al 75% del prezzo base)
Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti	Euro	1.000,00
Cauzione (importo minimo)	10 %	DEL PREZZO OFFERTO

LOTTO DUE

Intero della piena proprietà di deposito facente parte di un fabbricato sito in **PRATOLA SERRA (AV)** alla **via Gustavo Picardo n. 28**, ubicato al piano rialzato, composto da due ambienti e da un vano sottoscala, riportato in **Catasto Fabbricati** sotto il **foglio 6 particella 896 subalterno 11** (piano S1, categ. C/6, classe 2, consistenza mq. 40, superficie catastale totale mq. 40, rendita Euro 70,24). Nella vendita sono compresi i proporzionali diritti sui beni comuni non censibili riportato in Catasto Fabbricati al foglio 6 particella 896 subalterno 1 (corte). Il fabbricato è stato realizzato in virtù di Concessione edilizia n. 362 del 23 maggio 1996. Risultano difformità; dedotti oneri. Manca certificato di agibilità. L'immobile è occupato dal figlio dei debitori esecutati e dai suoi stretti familiari.

Prezzo base	Euro	6.600,00
Offerta minima efficace (ex artt. 571 e 572 c.p.c.)	Euro	4.950,00 (pari al 75% del prezzo base)

Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti	Euro	200,00
Cauzione (importo minimo)	10 %	DEL PREZZO OFFERTO

Tutti gli immobili predetti, meglio descritti nella relazione di stima depositata agli atti, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, anche con riferimento alla condizione urbanistica degli stessi, vengono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessori, ragioni e azioni, eventuali servitù attive e passive. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità nè potrà essere revocata per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore -, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione degli immobili.

MODALITÀ VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società **ASTALEGALE.NET S.P.A.**

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet **www.spazioaste.it**

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è la sottoscritta professionista delegata **Dott.ssa Marianna ZICCARDI**.

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 numero 345.1135814, nelle giornate di martedì e venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 14:00.

L'offerta dovrà contenere:

- a) 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**);
- b) se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge;

- c) se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- d) se l'offerente è una persona fisica, va depositata copia di un documento di identità;
- e) se l'offerente è una società, va depositata una visura camerale aggiornata;
- f) l'indicazione dell'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
- g) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- h) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- i) la descrizione del bene;
- j) l'indicazione del referente della procedura;
- k) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base, a pena di esclusione;
- m) 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);
- n) ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- o) **l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle condizioni della vendita;**
- p) 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);
- q) 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);
- r) 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 conto corrente sul quale va eseguito il bonifico per il versamento della cauzione:

Conto corrente aperto presso la BPER Banca S.p.A., filiale di Avellino

IBAN IT87R053871510000004469663 - Causale: Proc. n. 132/2023 R.G.E. - indicare numero del lotto e data della vendita.

La delegata, 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;

- s) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- t) 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;
- u) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative alla vendita;

Ulteriori condizioni per le quali non sia consentito l'inserimento nel modulo precompilato potranno essere inserite nella sezione 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'art. 490 c.p.c.. Ricorrendo

tali condizioni le offerte potranno essere formulate mediante invio a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura 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 e 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 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, detratto l'importo già versato per la cauzione, dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente bancario intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.E., le cui coordinate sono riportate al precedente **"punto 3. lettera r"**, entro il termine indicato nell'offerta o in mancanza di indicazione non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva. L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. Di tanto ne darà comunicazione alla professionista delegata ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 575 c.p.c.. 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 (comprendenti 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.**

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.spazioaste.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, secondo le modalità sopra indicate;
- 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 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 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..

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, nei termini previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001 e all'art. 40 co. 6 della Legge n. 47/1985 e successive modifiche ed integrazioni.

Ove l'aggiudicatario intenda avvalersi di disposizioni tributarie agevolative di cui alle disposizioni di legge in vigore dovrà presentare dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà, attestante il possesso dei requisiti normativamente richiesti; tale dichiarazione verrà allegata al decreto di trasferimento.

La partecipazione alle aste presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima, ai quali il presente avviso si riporta e fa completo riferimento.

Il presente avviso, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., sarà pubblicato sul **portale delle vendite pubbliche** e sui siti internet **www.tribunale.avellino.giustizia.it** e **www.astalegale.net**, unitamente alla relazione di stima, sulla rivista free press **Newspaper Aste** e sul quotidiano **Il Mattino**.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione sono effettuate dalla sottoscritta professionista delegata, presso il proprio studio sito in Avellino al Corso Europa n. 22, sotto la propria responsabilità.

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

Tutte le informazioni potranno essere da ogni interessato richieste presso lo studio della sottoscritta professionista delegata sito in Avellino al Corso Europa n. 22 (**cell. 346.4044154 - tel. 0825.452083**).

Il G.E. ha nominato **Custode Giudiziario** la sottoscritta professionista delegata, alla quale gli interessati si potranno rivolgere per visionare gli immobili (email info@mariannaziccardi.it - pec mariannaziccardi@pec.it cell. 346.4044154 - tel. 0825.452083), inoltrando apposita richiesta di visita per il tramite del Portale delle vendite pubbliche.

Avellino, 3 marzo 2026

La professionista delegata
Dott.ssa Marianna ZICCARDI