

TRIBUNALE DI AVELLINO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N.39/2024 R.G. ESECUZIONI

AVVISO DI VENDITA MEDIANTE PROCEDURA COMPETITIVA
SINCRONA TELEMATICA
TERZO TENTATIVO

Il sottoscritto avv. Zaira Monica Capobianco, professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe rende noto quanto segue:

PREMESSO

- che con ordinanza, il Giudice dell'Esecuzione ha indicato la vendita mediante procedura telematica senza incanto;
- **che la modalità prescelta è la vendita telematica nella forma sincrona (D.M. 32/2015 art. 2).**

AVVISA

che il giorno **18 settembre 2026 alle ore 12.00** si darà luogo alla vendita telematica sincrona tramite il gestore **Edicom spa**- piattaforma **“GARAVIRTUALE”**, nel rispetto della normativa regolamentare di cui al Decreto del Ministero della Giustizia 26 febbraio 2015 n.32 in attuazione delle previsioni ex art. 161 ter disp. att. c.p.c., dell'immobile sotto descritto, alle condizioni e modalità di seguito indicate.

FISSA

quale prezzo base di vendita le somme stabilite per il lotto come di seguito indicato, oltre IVA se e ove dovuta, con offerte in aumento non inferiori a quanto indicato di seguito.

LOTTO UNICO

Piena proprietà dell'**unità immobiliare nel Comune di Montefalcione (AV) alla via Aldo Moro n.18:**

- appartamento in fabbricato unifamiliare (zona centrale dell'abitato), distribuito su due livelli collegati da scala interna, della superficie catastale totale di mq. 181 escluso le aree scoperte, composto da ampio salone, cucina, cantina e ripostiglio al piano terra; n. 3 camere, disimpegno e bagno al piano primo, il tutto della superficie interna netta di circa mq 152,00 oltre mq 42 di terrazzi e balconi nonché corte esterna pertinenziale destinata a giardino e

camminamenti della superficie di circa mq. 700, confinante con le p.lle n.ri 1178, 867 e 633 del foglio 12; il tutto censito in Catasto Fabbricati, al foglio 12, particella 9 sub 1: Via Aldo Moro, 18, piani T-1, categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani Rendita Euro 454,48.

Il fondo su cui insiste il fabbricato è interessato da “servitù attiva di passaggio sulla stradina già esistente che si sviluppa lungo il confine con terreno di De Bernardo Romano con inizio dalla strada comunale Sabaudia fino a raggiungere il confine nord-est del terreno oggetto del presente atto” e da servitù di vedute a favore dei fondi posti a nord-ovest del terreno stesso, giusta atto a rogito del Notaio Domenico Sarno di Avellino, repertorio n.76198.

URBANISTICA

Come risulta dalla CTU, l’immobile in oggetto è stato realizzato in virtù delle seguenti concessioni:

== concessione edilizia n. 207 del 23 aprile 1982;

== concessione edilizia n.376 del 17 luglio 1989, entrambe rilasciate dal Comune di Montefalcione.

Inoltre, in data 26 settembre 2001 è stata presentata presso l’organo competente Denuncia di Inizio Attività con n. di prot. 5388 per lavori di manutenzione in copertura (sostituzione tegole e manto impermeabile).

Per il già menzionato immobile non risulta rilasciato il certificato di agibilità

Come risulta dalla CTU, l’immobile in oggetto si trova in normali condizioni di manutenzione e conservazione e, come evidenziato dal tecnico, dal raffronto fra i rilievi effettuati e le concessioni edilizie risultano delle difformità, meglio precisate e descritte nella CTU in atti alla quale si rinvia. Il CTU ha calcolato i costi complessivi per la regolarizzazione dell’immobile, tali somme sono state decurtate dal valore complessivo attribuito all’immobile oggetto di vendita.

L’aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all’art. 46, 5^a comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell’art. 40, 6^a comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell’aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l’immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell’aggiudicatario.

Disponibilità del bene: in corso di liberazione

Prezzo base: € 164.073,93 (euro centosessantaquattromilasettantatrè e centesimi novantatrè)

offerta minima: € 123.055,45 (euro centoventitre milacinquantacinque e centesimi quarantacinque) pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: € 12.305, 54 (euro dodicimilatrecentocinque e centesimi cinquantaquattro) pari al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: € 2.000,00 (euro duemila).

DETERMINA

di seguito le modalità di svolgimento della procedura competitiva e le principali condizioni di vendita.

MODALITA' 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@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 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: 3201934131, nelle giornate di martedì e giovedì 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 ed in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.
- = Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- = se l'offerente è una 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;
- = 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, che sarà trattenuta 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 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 cc intestato a Tribunale di Avellino RG 39/2025 sul quale va eseguito il bonifico:

c.c. aperto presso la BPER Banca spa presso la filiale di Avellino

IBAN IT84N0538715100000004262334

la causale dello stesso: Procedura Esecutiva Immobiliare n.39/2025 R.G.; lotto unico; data della vendita....

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.

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'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 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 mediante assegno circolare non trasferibile intestato: "Procedura Esecutiva Immobiliare N.39/2025 delegato avv. Zaira Monica Capobianco" ovvero dovrà essere versato mediante bonifico sul conto corrente bancario intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.E. le cui coordinate sono sopra riportate al precedente punto 3, detratto l'importo già versato per la cauzione, entro il termine indicato nell'offerta o in mancanza di indicazione non oltre 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione definitiva.

10) 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 revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

Qualora per gli immobili staggiti sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, il sottoscritto professionista delegato 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 quella parte del saldo del prezzo di aggiudicazione 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. entro il termine indicato nell'offerta e in mancanza di indicazione non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva. A tal fine il creditore fondiario farà pervenire, prima della gara, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento.

Il sottoscritto Professionista delegato procederà ad esaminare le offerte nel giorno indicato per la vendita tramite il portale del gestore della vendita telematica individuato dal G.E. in EDICOM, 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 al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza come determinato dal G.E.), le offerte non accompagnate da cauzione prestata nella misura del 10% e con le forme di cui alle "modalità di presentazione delle offerte telematiche";
- qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al valore dell'immobile come sopra determinato dal G.E., la stessa sarà senz'altro accolta;
- qualora sia presentata una sola offerta inferiore rispetto al prezzo base stabilito in ordinanza dal G.E. 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, il delegato inviterà in ogni caso gli offerenti ad una gara 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..

La presentazione delle offerte presuppone la conoscenza integrale dell'avviso di vendita e della consulenza tecnica di ufficio alla quale integralmente ci si riporta.

Il presente avviso sarà pubblicato, sul portale del Ministero della giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", sul quotidiano "Il mattino", edizione nazionale, nonché sul sito Internet tribunale.avellino.giustizia.it, Astalegale.net, e sulla rivista free press mensile "news paper aste".

Si precisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti del Codice di procedura civile, debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice della esecuzione o dal cancelliere, saranno effettuate presso lo studio dell'avvocato 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 dagli interessati al sottoscritto Delegato (cell.320/7934131 e-mail zairamonica.capobianco@gmail.com) anche nelle funzioni di Custode giudiziario cui rivolgersi per visionare l'immobile inoltrando apposita richiesta di visita tramite il Portale delle Vendite Pubbliche.

Avellino, lì 11 giugno 2026

Il Delegato alla vendita

avv. Zaira Monica Capobianco