

PAOLO CRISCUOLI
NOTAIO
Piazza Aurigemma n. 5 – 83024 Monteforte Irpino (Av)
Tel. 0825.753716

Avviso integrale di vendita senza incanto
Procedura esecutiva n. 166/2014 R.G.E., G.E. dott.ssa Patrizia Grasso

Il giorno 11 settembre 2026, a partire dalle ore 9,30 presso lo studio del Notaio Paolo Criscuoli in Monteforte Irpino (AV), P.zza Aurigemma n. 5, sono convocate le parti e gli offerenti per la deliberazione sull'offerta e l'eventuale gara dei seguenti beni immobili:
DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Lotto unico

Piena proprietà di due appartamenti e due box garage facenti parti di un unico fabbricato sito nel Comune di Solofra (Av) via Michele Napoli ai numeri 28/30/32.

Identificazione catastale:

In Catasto Fabbricati del Comune di Solofra, sezione A, Foglio 2, particelle:

- * 1103 sub. 3, via Michele Napoli snc, piano T, categoria A/2, classe 3, vani 2,5, sup. cat. mq. 54 (totale), R.C. Euro 180,76;
- * 1103 sub. 6, via Michele Napoli snc, piano S1, categoria C/6, classe U, consistenza mq. 26, sup. cat. mq. 33 (totale), R.C. Euro 73,85;
- * 1103 sub. 4, via Michele Napoli snc, piani T-1-2, categoria A/2, classe 3, vani 6,5, sup. cat. mq. 132 (totale), R.C. Euro 469,98;
- * 1103 sub. 5, via Michele Napoli snc, piano S1, categoria C/6, classe U, consistenza mq. 27 sup. cat. mq. 29 (totale), R.C. Euro 76,69.

I beni fanno parte di un fabbricato da cielo a terra, servito da scala interna di collegamento tra i piani, con struttura in cemento armato. Il piano terra, con accesso diretto da via Michele Napoli, ospita l'appartamento identificato col subalterno 3 costituito da due vani (ingresso/soggiorno con angolo cottura e camera da letto) e bagno. I locali garage si trovano al piano sottostante cui si accede tramite una scala interna. Il garage (identificato col subalterno 6) è pavimentato e intonacato; non è presente la parete divisoria con l'altro garage (identificato con il subalterno 5). L'appartamento identificato con il subalterno 4, si sviluppa su due livelli (piano primo e sottotetto); il piano primo ospita un ingresso/soggiorno, una cucina, un bagno e una camera da letto. Il piano mansardato è costituito da tre locali, serviti da un corridoio centrale, e un bagno. Il box identificato con il subalterno 5 è pavimentato e intonacato; allo stesso si accede tramite scala interna dall'appartamento identificato con il subalterno 3 e attraversando il box identificato con il subalterno 6. Tutti i beni sono ubicati in una zona residenziale del comune di Solofra, semicentrale e caratterizzata dalla presenza di servizi di urbanizzazione primaria. Lo stato conservativo e manutentivo è buono. In merito all'accertamento della conformità catastale e urbanistico-edilizia si segnala quanto riportato nella c.t.u. depositata nel fascicolo: l'appartamento identificato con il subalterno 4 è servito da un balcone posto sul prospetto nord indicato nei grafici ma non riportato nella planimetria catastale. Tale difformità è regolarizzabile mediante la presentazione di una pratica Docfa, ad un costo di circa euro 500,00. Alla data del sopralluogo i beni erano occupati.

Valore di vendita giudiziaria: Euro 80.554,41

Offerta minima: 60.415,80

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti: Euro 3.000,00

Il lotto viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova anche ai fini di quanto disposto dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia di cui al T.U. D.P.R. n. 380/2001 e norme ivi richiamate. Al riguardo si richiama quanto riportato nella relazione del CTU: il fabbricato di cui fanno parte i beni sopra descritti è stato ricostruito con i fondi della L. n. 219/1981 e successive modifiche e integrazioni, giusta concessione edilizia n. 96 del 28 agosto 1984 e successiva concessione in variante n. 475/28/96 del 5 febbraio 1988 ambedue rilasciate dal Comune di Solofra. Il progetto di ricostruzione è stato depositato al Genio Civile di Avellino in data 28 marzo 1985, protocollo n. 5986. Per lavori di manutenzione ordinaria è stata presentata in data 5 agosto 2011 al Comune di Solofra Comunicazione n. 263/2011 protocollo n. 13900. L'intero fabbricato ricade in zona B1-Zone edificate sature, secondo il Piano regolatore generale vigente. Ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà comunque avvalersi delle suddette disposizioni normative che gli consentano eventuali sanatorie.

CONDIZIONI DI VENDITA

Il lotto sarà posto in vendita ai prezzi sopra indicati; si precisa che l'offerta potrà essere inferiore al prezzo base ma non all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base). Qualora sia presentata un'unica offerta in misura pari o superiore al prezzo base, il Notaio delegato aggiudicherà senz'altro il bene, mentre, in caso di offerta inferiore al prezzo base -nei limiti dell'offerta minima- il delegato potrà esercitare i poteri di cui all'art. 572 c.p.c.

- Ogni offerente dovrà depositare presso lo studio del Notaio Paolo Criscuoli, sito in Monteforte Irpino (AV), P.zza Aurigemma n. 5, entro le ore **12,00 del giorno 10 settembre 2026, giorno antecedente la vendita, offerta in busta chiusa ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e nella stessa busta dovrà essere inserito il 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione**, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Notaio delegato Paolo Criscuoli con l'indicazione del numero della procedura (R.G.E. 166/2014). L'offerente dovrà inoltre depositare, unitamente alla cauzione, domanda di partecipazione in bollo dalla quale dovrà risultare:

-se persona fisica: cognome, nome, domicilio completo, codice fiscale, regime patrimoniale della famiglia (l'offerente dovrà, inoltre, esibire fotocopia di un documento di identità);

-se società o persona giuridica: denominazione sociale, sede legale, partita IVA e numero di iscrizione al registro delle imprese (l'offerente dovrà, inoltre, esibire visura camerale aggiornata);

-in caso di intervento di un rappresentante volontario, l'originale o la copia autentica della procura;

-in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nella domanda contenente l'offerta;

-trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità europea, il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno per la verifica della condizione di reciprocità.

-la determinazione dell'importo che si intende offrire, che non potrà essere inferiore di oltre il 25% al prezzo base di vendita;

-il termine non superiore a giorni 120, successivi alla vendita, entro i quali si dichiara di versare, in caso di aggiudicazione, il saldo e le spese relative alla vendita.

3) Sono a carico dell'aggiudicatario i compensi e le spese per le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie;

4) Il pagamento del saldo del prezzo, pari alla differenza tra quanto versato per cauzione ed il prezzo finale di aggiudicazione, oltre le spese, dovrà essere effettuato al Notaio delegato con il versamento entro il termine fissato dall'offerente se inferiore a 120 giorni, ovvero entro 120 giorni dall'aggiudicazione, a mezzo assegno circolare intestato al Notaio delegato e contenente il suddetto saldo.

Qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, ove l'aggiudicatario non voglia subentrare in esso, lo stesso dovrà versare, nel termine di dieci giorni antecedente a quello fissato da lui per il saldo del prezzo, ovvero comunque entro 110 giorni dall'aggiudicazione, direttamente al creditore fondiario, quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese e darne prova entro il termine al professionista delegato.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, versare con assegno circolare intestato al notaio delegato da depositarsi presso il suo studio, l'eventuale differenza tra prezzo di aggiudicazione e le somme già versate alla banca, detratta la cauzione.

Il pagamento diretto al creditore fondiario dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario nell'ipotesi in cui il medesimo creditore abbia fatto pervenire presso lo studio del notaio, almeno il giorno antecedente a quello fissato per la vendita, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento, con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese.

A tal fine, il creditore fondiario è sin d'ora invitato al deposito di tale nota.

5) Il presente avviso sarà pubblicato, oltre che secondo le modalità di legge, a norma degli articoli 161 quater disp. att. c.p.c. e 490 c.p.c., sul Portale delle Vendite Pubbliche a cura del notaio delegato, con inserzione per estratto sul quotidiano "Il Mattino", nonché sul sito Internet: www.tribunale.avellino.giustizia.it e www.astalegale.net e sulla rivista free press mensile "Newspaper Aste" a cura della società Astalegale.net s.p.a.. Tra l'ultimazione della suddetta pubblicità e la vendita dovranno decorrere almeno quarantacinque giorni.

6) Si precisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 576 e seguenti del codice di procedura civile, devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice della esecuzione, saranno effettuate presso lo studio del notaio delegato, in Monteforte Irpino (AV). La deliberazione sull'offerta e l'eventuale gara si terranno presso lo studio del Notaio Paolo Criscuoli in Monteforte Irpino (AV) Piazza Aurigemma n. 5. Si precisa, altresì, che maggiori informazioni potranno essere fornite dal sottoscritto notaio delegato (tel. 0825.753716 e fax 0825.755255), dal custode giudiziario, avv. Maria Vittoria Di Cristofano con studio in Avellino via Piave n. 29/C (tel. 0825.22152), ovvero reperite sul sito internet denominato www.tribunale.avellino.giustizia.it e astalegale.net.

Monteforte Irpino (AV), lì 15 luglio 2026

IL NOTAIO DELEGATO
Paolo Criscuoli