



**TRIBUNALE ORDINARIO
DI AVELLINO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.E. 117/2024**

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto Avv. Matteo Raffaele Fimiani, con studio in Montoro (AV) alla via Roma n.199 – Parco Carratù - Scala F, delegato alle operazioni di vendita, in esecuzione dell'ordinanza del 12.1.2026, emessa ex art. 591 bis c.p.c., dal sig. Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Avellino, Dott.ssa Patrizia Grasso,

AVVISA

che il **giorno 23.10.2026**, alle ore 11:00 innanzi al sottoscritto professionista delegato, nel rispetto della normativa presso lo studio dello stesso sito in Montoro (AV), frazione Piano “Parco Carratù” - Via Roma n. 199 – Scala F, avrà luogo **la vendita senza incanto della piena proprietà dei beni di seguito indicati**, meglio dettagliati e descritti nella consulenza estimativa in atti, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta.

I beni sono occupati dal debitore esecutato.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni oggetto dell'esecuzione immobiliare, immobili e terreni si trovano in Nusco (AV), alla C.da San Michele e costituiscono un unico lotto di vendita.

LOTTO UNICO composto da:

- 1) Bene comune non censibile - N.C.E.U. del Comune di Nusco (AV) al foglio 2, particella 638 sub 1;
- 2) Locale di deposito - N.C.E.U. del Comune di Nusco (AV) al foglio 2, particella 638 sub 2;
- 3) Locale di deposito - N.C.E.U. del Comune di Nusco (AV) al foglio 2, particella 638 sub 3;
- 4) Locale di deposito - N.C.E.U. del Comune di Nusco (AV) al foglio 2, particella 638 sub 4;
- 5) Terreno - N.C.T. del Comune di Nusco (AV), al foglio 2, particella 192;
- 6) Terreno - N.C.T. del Comune di Nusco (AV), al foglio 2, particella 327;
- 7) Terreno - N.C.T. del Comune di Nusco (AV), al foglio 2, particella 596;
- 8) Terreno - N.C.T. del Comune di Nusco (AV), al foglio 2, particella 645.

PREZZO BASE D'ASTA EURO 99.000,00

OFFERTA MINIMA EURO 74.250,00

RILANCIO MINIMO EURO 2.000,00

DISPOSIZIONI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le offerte di acquisto (in bollo), in busta chiusa, dovranno essere depositate presso lo studio del professionista delegato **Avv. Matteo Raffaele Fimiani**, sito in **MONTORO (AV), frazione Piano, "Parco Carratù "- Via Roma n. 199, Scala F** - info 349 4421615 - a pena di inammissibilità, **entro le ore 12:00 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e della domenica.**

L'asta si terrà presso lo studio del professionista delegato Avv. Matteo Raffaele Fimiani, sito in MONTORO (AV), frazione Piano, "Parco Carratù "- Via Roma n. 199 - Scala F.

Sulla busta dovrà essere indicato, a cura del ricevente, esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del delegato alla procedura, la data della vendita, il giorno e l'ora di presentazione dell'offerta. Nessuna altra indicazione, né nome delle parti, né numero della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta;

L'offerta deve contenere:

a) i dati identificativi del soggetto offerente: il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale, la partita I.V.A., la residenza, il domicilio, lo stato civile, ed il recapito telefonico (se disponibili anche l'indirizzo PEC o e-mail) del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi il giorno fissato per la vendita. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta da uno dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare. Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministratore di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare.

Se l'offerente è una società o persona giuridica dovrà essere indicata: 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, originale o 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;

La data della vendita e la procedura esecutiva cui si riferisce;

I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

L'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base, a pena di esclusione;

Le modalità ed il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione; L'indicazione della volontà di volersi avvalere, ove ne sussistano i presupposti, dei benefici fiscali; L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita e di avere conoscenza di ogni informazione utile afferente alle modalità e le condizioni della vendita.

b) All'offerta dovrà essere **allegata** una fotocopia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente in corso di validità, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a **“Proc. Esec. n. 177/2024 Tribunale di Avellino, delegato alla vendita Avv. Matteo Raffaele Fimiani”** per un importo pari al 10 % del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Nel caso di partecipazione di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'unione Europea: certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Le buste saranno aperte alla data indicata per la vendita, per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti.

L'offerta presentata è irrevocabile.

In caso di presentazione di unica offerta valida, se è pari o superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dalla aggiudicazione. Nello stesso termine dovrà essere effettuato un deposito per il pagamento degli oneri fiscali e spese, mediante versamento su conto corrente intestato alla procedura, nella misura e secondo le modalità che saranno indicate all'atto della aggiudicazione o immediatamente dopo.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato in favore del maggiore offerente.

L'offerta è inefficace se:

- perviene oltre il termine sopra indicato;

- il prezzo offerto è inferiore al prezzo base d'asta, in misura superiore di un quarto;
- l'offerente non presta la cauzione, con le modalità e nella misura innanzi indicate;
- prevede un termine superiore a centoventi giorni per il pagamento del prezzo.

CONDIZIONI 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; 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.

L'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, e nei termini previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del DPR n. 380/2001 e all'art. 40 co. 6 della legge n. 47/1985.

Si informa l'aggiudicatario dei beni che accetta integralmente l'assunzione di tutti gli eventuali oneri, rischi e costi derivanti da condoni eventualmente 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO

1) 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 delegato alla vendita entro il termine fissato dall'offerente, se inferiore a 120 giorni, ovvero entro e non oltre 120 giorni, dall'aggiudicazione a mezzo assegno circolare intestato al delegato alla vendita e contenente il suddetto saldo.

2) 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 antecedenti 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 comunque prova entro il termine finale al professionista delegato.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, versare, sempre nel termine finale da lui fissato o in mancanza pari a 120 giorni, con assegno circolare intestato al delegato alla vendita da depositarsi presso lo studio in Montoro (AV), sopra indicato, per l'espletamento delle operazioni di vendita, l'eventuale eccedenza del prezzo di aggiudicazione rispetto agli importi della cauzione, delle somme già versate all'Istituto di credito fondiario.

Il pagamento diretto al creditore fondiario dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario nell'ipotesi in cui il medesimo creditore abbia fatto pervenire presso lo studio sopra indicato per l'espletamento delle operazioni di vendita delegata, 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.

3) L'aggiudicatario ha, inoltre, l'obbligo di versare l'importo necessario per le spese previste per la trascrizione, per la registrazione e la voltura del decreto di trasferimento, e per le cancellazioni delle formalità pregiudizievoli.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato, secondo quanto previsto dall'art. 161 quater disp. att. c.p.c. e dall'art. 490 comma 1 c.p.c., sul Portale delle Vendite Pubbliche, nonché sul quotidiano "Il Mattino" edizione nazionale, sui siti internet: www.tribunale.avellino.giustizia.it e www.astalegale.net, unitamente alla relazione di stima, nonché sulla rivista free press mensile "newspaper aste".

Tra l'ultimazione della suddetta pubblicità e la vendita dovranno decorrere almeno quarantacinque **Informazioni sulla vendita e visione degli immobili potranno essere fornite dal sottoscritto delegato alla vendita nonché custode giudiziario (mail: avv.matteoraffaelefimiani@gmail.com ovvero sul sito internet denominato www.tribunale.avellino.giustizia.it e www.astalegale.net**

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Avellino, lì 22.07.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Matteo Raffaele Fimiani