

TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
R. G. Esecuzioni Immobiliari n. 67/2024

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA

La sottoscritta **Avv. Maria Concetta Liguori**, con studio in Avellino in Piazza Aldo Moro n° 4, tel./fax 0825/679878 – cell. 347/3422509, professionista delegata alle vendite in esecuzione dell'ordinanza emessa *ex art. 591 bis c.p.c.* dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Avellino, Dott. Astianatte De Vincentis, del 19.07.2025 e con provvedimento del 28.07.2026, in forza del combinato disposto degli artt. 490, 569, 570, 571, 572, 576 c.p.c.,

AVVISA

ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. che sono indette le operazioni di vendita del cespite pignorato nella procedura in epigrafe, secondo le modalità di seguito descritte.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

Gestore della vendita telematica è Astalegale.net.

La vendita avverrà senza incanto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 570 e segg. c.p.c., previa presentazione di offerte telematiche di acquisto, che dovranno pervenire entro le ore 12,00 del giorno precedente all'esperimento di vendita, mediante l'invio al seguente indirizzo PEC del Ministero della Giustizia 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".

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.

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 della offerta in modalità telematica, potrà telefonare al seguente numero: 345.1135814, nelle giornate di martedì e venerdì dalle ore 9.00 alle ore 14.00.

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 nel 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.

L'offerta telematica di acquisto, che può essere fatta personalmente da persona fisica o da rappresentante legale di persona giuridica ovvero da procuratore legale (e non speciale), il quale potrà agire anche per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579, 3° comma c.p.c., **deve essere formulata entro le ore 12,00 del giorno 7 gennaio 2027.**

L'offerta telematica di acquisto dovrà contenere:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, residenza, domicilio, stato civile);
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- i dati identificativi dell'offerente (se diverso dal presentatore), con espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA, e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di



società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), anagrafici e contatti;

- l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e i dati necessari alla eventuale restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato, c.d. CRO ovvero TRN), segnatamente il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati (ordinanza ed avviso di vendita, perizia di stima) e di accettare il regolamento di partecipazione.
- l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto rispetto al valore indicato al successivo paragrafo "notizie relative agli immobili";
- il termine del pagamento del prezzo e delle spese ed oneri fiscali (queste ultime nella misura che sarà indicata all'atto della aggiudicazione o immediatamente dopo, salvo conguaglio e restituzione dell'eventuale residuo al termine di tutte le operazioni delegate); tale termine dovrà essere al massimo di giorni 120 dalla data in cui l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva;
- l'indicazione della somma da versare a titolo di cauzione, che non può essere inferiore ad un decimo del prezzo offerto.
- nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, fra più lotti di beni simili posti in vendita dalla medesima procedura nella 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.

All'offerta dovranno essere allegati:

- una copia digitale del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente;
- la documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento), **effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente della procedura (IBAN: IT39H0538715100000004536834, intestato a " Procedura Esecutiva Immobiliare n.67/2024 RGE - Tribunale di Avellino.")**;
- il bonifico deve essere effettuato almeno 5 giorni prima della data fissata per vendita, al fine di consentire le verifiche relative al versamento della cauzione e 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.
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia digitale del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia digitale 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 del giudice tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia digitale del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri ed una visura camerale aggiornata;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia digitale della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

In via alternativa, l'offerta potrà essere:

- sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
- oppure direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, d.m. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta (a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, D.P.R. n. 68



del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente). Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4, D.M. n. 32 del 2015.

L'offerta, con i relativi documenti allegati, va inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**, con la precisazione che: a) 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; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito, con procedura telematica disponibile sul medesimo sito dal quale è possibile compilare l'offerta), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art.15, comma 1, d.m. n.32/2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo pec del professionista delegato: **mariaconcetta.liguori@avvocatiavellinopec.it**.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, d.m. n. 32 del 2015, 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 e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

PRECISAZIONI IMPORTANTI CONCERNENTI LA CAUZIONE

Il bonifico relativo alla cauzione deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta. In particolare, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse non sia riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito al soggetto offerente con disposizione di bonifico entro tre giorni lavorativi, quindi, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, tale termine decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte all'esito dei rilanci. La restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste.

CONDIZIONI DI VALIDITA' DELLE OFFERTE

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine fissato per la presentazione di cui sopra, se è presentata per importo inferiore di oltre un quarto al prezzo determinato a norma degli artt. 568 e 591 c.p.c. (prezzo indicato al successivo paragrafo "notizie relative agli immobili"), se la cauzione è assente ovvero prestata mediante modalità diverse da quelle indicate ovvero ancora per importo inferiore al 10% del prezzo offerto.

La deliberazione sull'ammissibilità delle offerte avverrà a discrezione del professionista delegato presso la sala delle vendite telematiche allestita nel Tribunale di Avellino, il **giorno 8 gennaio 2027, per il lotto 1 dalle ore 11:30 alle ore 12:00 e per il lotto 2 dalle ore 12,00 alle ore 12,30**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 572 c.p.c.. In tale data, il professionista delegato



procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche di seguito indicate.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA

Gestore della vendita telematica è Astalegale.net.

Almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invierà, all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale e le credenziali per l'accesso utili alla partecipazione.

Un estratto dell'invito di cui sopra verrà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta.

Il professionista delegato, una volta che avrà verificato le offerte formulate, la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti, l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini sopra indicati, procederà all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

- in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica.

In caso di gara, il rilancio minimo sarà pari all'importo indicato al successivo paragrafo "notizie relative agli immobili".

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 di tempo 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 considerate offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Per la delibazione sulle offerte e per la eventuale gara da tenersi telematicamente, è fissato il **giorno 8 gennaio 2027, per il lotto 1 dalle ore 11:30 alle ore 12:00 e per il lotto 2 dalle ore 12:00 alle ore 12:30, con il prosieguo, presso la sala delle vendite telematiche del Tribunale di Avellino.**

CRITERI DI VALUTAZIONE DELLE OFFERTE

Ai fini dell'individuazione della migliore offerta sulla base della quale dovrà svolgersi la gara tra gli offerenti si terrà conto dell'entità del prezzo offerto, quindi dell'entità delle cauzioni prestate, infine della priorità temporale nella presentazione delle offerte. Nel caso in cui sia presentata un'unica offerta, essa sarà senz'altro accolta nel caso in cui sia formulata per importo pari o superiore al prezzo base indicato al successivo paragrafo "notizie relative agli immobili"; se l'offerta unica dovesse risultare inferiore a tale valore purché in misura non superiore ad un quarto, si darà luogo alla vendita, ai sensi dell'art. 572 c.p.c., qualora il professionista delegato riterrà che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ed a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c..

Nel caso in cui siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'articolo 588 c.p.c. e il prezzo indicato nella migliore offerta (ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto dell'entità del prezzo, delle cauzioni prestate, delle forme, dei modi e dei tempi del pagamento nonché di ogni altro elemento utile indicato nell'offerta stessa) o nell'offerta presentata per prima o ancora il prezzo offerto all'esito della gara tra i diversi offerenti risulti inferiore al prezzo base indicato al successivo paragrafo "notizie relative agli immobili", il professionista delegato non darà luogo alla vendita e procederà all'assegnazione.

OBBLIGHI CONSEGUENTI ALL'AGGIUDICAZIONE

Il saldo del prezzo dovrà essere versato entro il termine indicato nell'offerta (e comunque al massimo entro giorni 120 dalla data in cui l'aggiudicazione sarà divenuta definitiva), mediante assegni circolari non trasferibili intestati alla proc. esec. RGE n.67/2024 Tribunale di Avellino – avv. Maria Concetta Liguori, direttamente al professionista delegato, detratto l'importo già versato a titolo di cauzione entro il termine indicato nell'offerta o in mancanza di indicazione



non oltre 120 giorni dall'aggiudicazione definitiva. Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere effettuato il versamento delle somme corrispondenti agli oneri fiscali ed alle spese (trasferimento, cancellazione delle formalità, presentazione da parte dell'aggiudicatario di istanze di agevolazioni e/o benefici fiscali, a titolo forfettario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita), nella misura che sarà indicata all'atto dell'aggiudicazione o immediatamente dopo.

Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, fornisce al giudice dell'esecuzione o al professionista delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.

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

L'aggiudicatario potrà ricorrere, al fine del pagamento del saldo, ad un finanziamento (mutuo) con garanzia ipotecaria di primo grado sostanziale sull'immobile oggetto di vendita. In tal caso dovrà, entro venti giorni dall'aggiudicazione, informare di tale circostanza il professionista delegato, esibendo idonea documentazione comprovante l'avvenuto superamento dell'istruttoria preliminare presso l'istituto di credito prescelto per il finanziamento, nonché fornire tempestivamente i riferimenti ed i recapiti dei funzionari responsabili della pratica di mutuo presso la banca e del notaio rogante prescelto per la stipula del contratto di mutuo, al fine di consentire al professionista delegato di concordare con questi ultimi quanto necessario per pervenire all'erogazione del finanziamento ed alla firma del decreto di trasferimento, nel rispetto dei termini di pagamento del saldo del prezzo previsti nel presente avviso, i quali restano inderogabili. Qualsiasi istituto di credito può essere contattato al fine della richiesta del finanziamento.

Se non sono presentate offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 c.p.c., per tutti i lotti o per alcuni di essi, ovvero se tutte le offerte non sono ritenute idonee dal professionista delegato, si potrà procedere alla fissazione di un nuovo esperimento di vendita senza incanto.

ULTERIORI PRECISAZIONI

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti del codice di procedura civile, devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato.

La vendita 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, a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo in quanto la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Di conseguenza, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli resteranno a carico dell'aggiudicatario; il professionista delegato provvederà alla loro formale cancellazione, salvo espressa dispensa dell'aggiudicatario da effettuarsi mediante apposita istanza in bollo.

Le spese relative alla esecuzione dell'ordine di liberazione messo dopo l'aggiudicazione e, comunque, quelle relative alla prosecuzione del procedimento di rilascio, eventualmente già disposto nel corso della procedura, successivamente alla vendita sono poste a carico dell'aggiudicatario, salvo che l'aggiudicatario espressamente dichiari di esentare il custode dal compiere e/o portare a termine tale attività.



NOTIZIE RELATIVE AGLI IMMOBILI**LOTTO 1:**

Porzione di fabbricato fg. 1, p.lla 1415, sub2, Cat.A/4, p.lle 1416, 1418 e 1420 con rispettivi beni in comunanza.

Prezzo base d'asta (valore di stima ex art. 568 c.p.c): Euro 87.000,00 (ottantasettemila,00).

Offerta minima presentabile ex art. 571 c.p.c.: Euro 27.527,35 (ventisettemilacinquecentoventisette,35)).

Aumento minimo in caso di gara tra più offerenti: euro 2.000,00.

LOTTO 2:

Appezamento di terreno fg.1, p.lle 476,1386, 548 e 1392.

Prezzo base d'asta (valore di stima ex art. 568 c.p.c): Euro 94.000,00 (novantaquattromila,00).

Offerta minima presentabile (ex art. 571 c.p.c): Euro 29.742,19 (ventinovemilasettecentoquarantadue,19)).

Aumento minimo in caso di gara tra più offerenti: euro 2.000,00.

VERIFICA DELLA CONFORMITÀ URBANISTICO – EDILIZIA - ONERI di REGOLARIZZAZIONE URBANISTICOEDILIZIA, SISMICA, PAESAGGISTICA E CATASTALE.

Conformità Urbanistico-Edilizia:

☐ E' stata riscontrata difformità tra lo stato di fatto e quanto assentito previa i titoli edilizi rilasciati dal Comune di Roccabascerana-AV;

☐ Eventualmente, salva approvazione, bisognerebbe redigere permesso di costruire in sanatoria per l'aggiunta del corpo scala chiuso, del mutamento di destinazione d'uso e per una diversa distribuzione degli ambienti interni, per un costo stimabile in euro 15.000,00;

Conformità Sismica:

☐ Sussiste difformità tra lo stato di fatto e quanto depositato (progetto strutturale) presso il Settore Provinciale del genio Civile di Avellino;

☐ Eventualmente bisognerebbe redigere l'autorizzazione simica in sanatoria per un costo stimabile in euro 10.000,00;

Conformità Catastale:

☐ E' stata riscontrata difformità tra lo stato di fatto e quanto rappresentato in Catasto;

☐ Eventualmente bisognerebbe redigere dapprima un tipo mappale e poi i Do.C.Fa. per un costo stimabile in euro 3.000,00.

Conformità Paesaggistica:

☐ Il Comune di Roccabascerana ha comunicato la non reperibilità dell'autorizzazione paesaggistica, all'uopo si evidenzia che quest'ultima consiste in un titolo prodromico alla sanatoria urbanistica/edilizia e che al momento, secondo il vigente quadro normativo sul tema, vista la realizzazione di superfici e volumi utili senza la preventiva autorizzazione paesaggistica, non può essere rilasciata.



PUBBLICITÀ E INFORMAZIONI

Il presente avviso di vendita, l'ordinanza di vendita e la relazione di stima (coi relativi allegati) saranno consultabili sul portale delle vendite pubbliche all'indirizzo <https://pvp.giustizia.it/pvp/it/homepage.page> e sul sito internet www.astalegale.net, www.tribunale.avellino.giustizia.it almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Per ogni informazione sulla vendita è possibile rivolgersi al professionista delegato e custode Avv. Maria Concetta Liguori, telefonando dal lunedì al venerdì dalle ore 16:00 alle ore 19:00 (cell. 347.3422509).

Per la visita dell'immobile è necessario formulare la relativa richiesta mediante l'apposita funzione di prenotazione della visita degli immobili presente sul portale delle vendite pubbliche.

Avellino, 9 settembre 2026

La professionista delegata
Avv. Maria Concetta Liguori

