

**AVVOCATO IVANA GALASSO**

Via Carlo del Balzo n°55 – Avellino

Telefono e fax 0825 786421 – cell. 335.5342056

**TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO**

**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Avviso integrale di vendita immobiliare senza incanto**

**Procedura esecutiva immobiliare R.G. n. 44.2012**

La sottoscritta **avvocato Ivana Galasso**, con studio in Avellino alla Via Carlo del Balzo n.55, in esecuzione dell'ordinanza di delega ex art. 591-bis c.p.c. emessa dal Giudice delle Esecuzioni presso l'intestato Tribunale, dottoressa Patrizia Grasso

**AVVISA**

che il giorno **4 ottobre 2024** a partire dalle ore **16:30**, col prosieguo, dinanzi alla sottoscritta professionista delegato presso il suo studio sito in Avellino (AV) alla Via Carlo del Balzo n. 55 (previa apertura delle buste che saranno pervenute, da eseguirsi alla presenza degli offerenti) si procederà alle operazioni di vendita senza incanto dei beni immobili di seguito descritti

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

**Lotto 1:** porzione del complesso edilizio denominato Parco Castagno San Francesco sito in Avellino alla Contrada Chiaire, Via Castagno San Francesco e precisamente **unità abitativa** situata nel sottotetto del fabbricato servito dalla scala "B" piano 7°, interno 24, composto da un vasto ingresso-pranzo-salone, un balcone, un cucinino, un terrazzino di servizio, un breve disimpegno, un bagno, due stanze, altra stanza, posizionata sul vano scale condominiale raggiungibile esclusivamente dall'interno dell'appartamento tramite una scala fissa di 13 gradini con struttura in ferro e riportato nel Catasto fabbricati al foglio 26 con la **particella n°403/39**, Via Parco Castagno San Francesco n. 5, scala B, interno 24, piano 7, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 7, RC euro 524,20.

L'immobile non è occupato.

VALORE DI STIMA: **euro 91.653,00.**

PREZZO BASE D'ASTA: **euro 68.739,75.**

Prezzo minimo da offrire (corrispondente al 75% del prezzo base): **euro 51.554,81.**

Rilancio minimo, nel caso in cui si debba, ai sensi dell'articolo 573 cod. proc. civ., procedere alla gara tra più offerenti: **euro 2.500,00.**

Circa la conformità urbanistico/edilizia il Ctu ha rilevato quanto appresso:

- Fabbricato condonato ai sensi della legge 47/85, con istanza tuttora sospesa per oneri non assolti pari ad euro 2.378,80 (alla data del 24/07/2015, da aggiornare alla data del reale soddisfo);
- Piccoli abusi sanabili (scala interna in ferro) per un importo, comprensivo di sanzioni, diritte e spese tecniche, di euro 2.000,00;
- Oneri relativi ad accertamento dell'Ufficio Tecnico ad oggi e relative alla certificazione di conformità ed abitabilità pari ad euro 300,00.

Circa le pratiche edilizie il Ctu ha rilevato quanto appresso:

- Permesso di costruire n°1882 e n°1882 bis del 23/05/1979;
- Stato delle pratiche: manca Certificato di Abitabilità-Agibilità.

**Lotto 2:** porzione del complesso edilizio denominato Parco Castagno San Francesco sito in Avellino alla Contrada Chiaire, Via Castagno San Francesco e precisamente **unità abitativa** situata nel sottotetto del fabbricato servito dalla scala "F", piano 6°, interno 16, composto da un vasto ingresso-pranzo-salone, un balcone, un cucinino, un terrazzino di servizio, un breve disimpegno, un bagno, due stanze, altra stanza, posizionata sul vano scale condominiale raggiungibile esclusivamente dall'interno dell'appartamento tramite una scala fissa di 13 gradini con struttura in



**AVVOCATO IVANA GALASSO**

Via Carlo del Balzo n°55 – Avellino

Telefono e fax 0825 786421 – cell. 335.5342056

ferro e riportato nel Catasto fabbricati al foglio 26 con la **particella n°403/129**, Via Parco Castagno San Francesco n. 5, scala F, interno 16, piano 6, categoria A/2, classe 5, consistenza vani 7, RC euro 524,20.

L'immobile non è occupato.

**VALORE DI STIMA: euro 104.747,00.**

**PREZZO BASE D'ASTA: euro 78.560,25.**

**Prezzo minimo da offrire (corrispondente al 75% del prezzo base): euro 58.920,19.**

**Rilancio minimo, nel caso in cui si debba, ai sensi dell'articolo 573 cod. proc. civ., procedere alla gara tra più offerenti: euro 3.000,00.**

Circa la conformità urbanistico/edilizia il Ctu ha rilevato quanto appresso:

- Fabbricato condonato ai sensi della legge 47/85, con istanza tuttora sospesa per oneri non assolti pari ad euro 2.378,80 (alla data del 24/07/2015, da aggiornare alla data del reale soddisfo);
- Piccoli abusi sanabili (scala interna in ferro) per un importo, comprensivo di sanzioni, diritte e spese tecniche, di euro 2.000,00;
- Oneri relativi ad accertamento dell'Ufficio Tecnico ad oggi e relative alla certificazione di conformità ed abitabilità pari ad euro 300,00.

Circa le pratiche edilizie il Ctu ha rilevato quanto appresso:

- Permesso di costruire n°1882 e n°1882 bis del 23/05/1979;
- Stato delle pratiche: manca Certificato di Abitabilità-Agibilità.

**Lotto 3:** porzione del complesso edilizio denominato Parco Castagno San Francesco sito in Avellino alla Contrada Chiaire, Via Castagno San Francesco e precisamente **unità per attività commerciale** situata al piano terra del corpo di fabbrica "F", immobile che occupa l'intero unico porticato chiuso di tutto il complesso edilizio con aperture, rivolte unicamente verso la strada pubblica Via Castagno Parco San Francesco, costituite da cinque vetrate utilizzate a porte di ingresso o vetrine, senza alcun collegamento con l'interno del parco e riportato nel foglio 26 con la **particella n°403/198** (già 403/195), Contrada Chiaira snc, piano T, categoria C/1, classe 4, consistenza mq. 265, RC euro 2.299,27. Si rappresenta che la ditta catastale non coincide con la ditta esecutata per mancato aggiornamento del cambio di denominazione della parte esecutata.

L'immobile non è occupato.

**VALORE DI STIMA: euro 222.600,00.**

**PREZZO BASE D'ASTA: euro 166.950,00**

**Prezzo minimo da offrire (corrispondente al 75% del prezzo base): euro 125.212,50.**

**Rilancio minimo, nel caso in cui si debba, ai sensi dell'articolo 573 cod. proc. civ., procedere alla gara tra più offerenti: euro 5.000,00.**

Circa la conformità urbanistico/edilizia il Ctu ha rilevato quanto appresso: l'unità è stata oggetto di permesso di costruire in sanatoria n°11.356/2007, con conseguente rilascio di certificato di agibilità n°6/2008.

**Lotto 4:** porzione del complesso edilizio denominato Parco Castagno San Francesco sito in Avellino alla Contrada Chiaire, Via Castagno San Francesco e precisamente **vasto locale box** situato al piano interrato del fabbricato servito dalla scala "F" composto da un unico ambiente quadrato con un'appendice laterale e con due pilastri occupante il lato destro dell'attività commerciale del piano terra, con accesso esclusivamente dall'interno del parco e riportato nel foglio 26 con la **particella n°403/137**, Contrada Chiaira snc, piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza mq. 143, RC euro



**AVVOCATO IVANA GALASSO**

Via Carlo del Balzo n°55 – Avellino

Telefono e fax 0825 786421 – cell. 335.5342056

502,20. Si rappresenta che la ditta catastale non coincide con la ditta eseguita per mancato aggiornamento del cambio di denominazione della parte eseguita.

L'immobile non è occupato.

**VALORE DI STIMA: euro 102.960,00.**

**PREZZO BASE D'ASTA: euro 77.220,00.**

**Prezzo minimo da offrire (corrispondente al 75% del prezzo base): euro 57.915,00.**

**Rilancio minimo, nel caso in cui si debba, ai sensi dell'articolo 573 cod. proc. civ., procedere alla gara tra più offerenti: euro 3.000,00.**

Circa la conformità urbanistico/edilizia il Ctu ha rilevato quanto appresso: : l'unità è stata oggetto di permesso di costruire in sanatoria n°11.356/2007, con conseguente rilascio di certificato di agibilità n° 6/2008.

Gli immobili predetti meglio descritti nella relazione di stima in atti, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, anche con riferimento alla condizione urbanistica degli stessi, vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, accessori, ragioni e azioni, diritti condominiali, 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 potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione degli immobili.

L'aggiudicatario, reso edotto sui contenuti del presente avviso di vendita e su quanto riportato nella perizia tecnica di ufficio, dispensa sin da ora la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza (D.M. n. 37/2008) sia quella relativa all'attestato di prestazione energetica (APE) ai sensi del d. lgs 192/2005.

In ogni caso, per eventuali irregolarità costruttive, l'aggiudicatario potrà procedere a sanatoria (art. 36 Tue) o a condono edilizio, a propria cura e spese, a norma di legge, in particolare dell'art. 40 della legge n. 47/1985 e dell'art. 46 del Tue di cui al D.P.R. n. 380/2001, purché ne sussistano tutti i presupposti di legge, la cui ricorrenza dovrà essere verificata a cura e spese degli interessati.

**Si raccomanda, in particolare, di tenere in debito conto la relazione temporale di cui al detto articolo 40 della legge n. 47/1985, in riferimento alla data di insorgenza delle ragioni di credito per cui si interviene o procede.**

**Si evidenzia quanto segue:**

- agli atti della procedura non è presente la **certificazione energetica** relativa agli immobili che a tale obbligo soggiacciono;

- è particolarmente opportuno che, per le unità immobiliari urbane in oggetto, gli interessati verifichino, ai sensi dell'art. 19, comma 14, del d. l. n. 78/2010, modificativo dell'art. 29 della legge n. 52/1985, nel testo risultante dalla conversione con legge n. 122/2010, **la conformità ai dati catastali e alle planimetrie** depositate in Catasto.

Gli immobili sono gravati da formalità pregiudizievoli, delle quali sarà ordinata la cancellazione/restrizione con il decreto di trasferimento.

**CONDIZIONI DI VENDITA:**

1) Gli immobili saranno posti in vendita al prezzo base di asta sopra indicato; sarà consentito presentare un'offerta più bassa purché sia almeno pari al 75% del prezzo base e quindi corrispondente al valore sopra indicato. In caso di unica offerta pari o superiore al prezzo base, si procederà ad aggiudicazione all'offerente, anche in presenza di istanza di assegnazione. Se, invece, l'unico offerente si è avvalso della facoltà di indicare un prezzo di acquisto inferiore al prezzo base (ma sempre nel rispetto del limite del 75% del prezzo base d'asta), il professionista delegato procede



## AVVOCATO IVANA GALASSO

Via Carlo del Balzo n°55 – Avellino

Telefono e fax 0825 786421 – cell. 335.5342056

all'aggiudicazione, a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori. In assenza di istanze di assegnazione, il professionista delegato potrà valutare di non aggiudicare il bene all'offerente esclusivamente qualora ritenga esservi seria possibilità di conseguire una maggiore utilità con una nuova vendita. Qualora siano state presentate due o più offerte di acquisto, si procede in ogni caso (e quindi anche in presenza di istanze di assegnazione) ad una gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta e con aggiudicazione dell'immobile al miglior offerente purché il prezzo raggiunto sia pari o superiore al prezzo base. In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il bene, salvo il caso di presentazione di istanza di assegnazione, dovrà essere aggiudicato al miglior offerente secondo i criteri di cui all'articolo 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta: a parità di prezzo sarà preferita l'offerta cui si accompagna la cauzione di maggiore importo indipendente-mente dal termine indicato per il versamento del saldo prezzo; a parità di cauzione sarà preferita l'offerta che indichi il minor termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni, sarà preferita la prima offerta pervenuta).

2) Ogni offerente dovrà presentare, **improrogabilmente entro le ore 12.00 del giorno precedente a quello fissato per l'incanto**, presso lo studio del professionista delegato sito in Avellino alla via Carlo del Balzo n°55 e previo appuntamento telefonico con lo stesso delegato, apposita domanda di partecipazione alla vendita; detta domanda di partecipazione dovrà essere inserita in apposita busta chiusa, sulla quale dovranno risultare esclusivamente le generalità di chi materialmente provvede al deposito (che può anche non coincidere con la persona che presenta l'offerta), il nome del professionista delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. e la data dell'esperimento d'asta. Non dovrà essere indicato altro e quindi né il numero della procedura, né l'immobile per il quale si intende partecipare.

La domanda di partecipazione alla gara, **in bollo da euro 16,00**, dovrà contenere:

- l'indicazione della data della vendita e della procedura cui si riferisce;
- l'indicazione dell'immobile per cui si presenta la domanda;
- la specificazione, se si tratta di persona fisica, di cognome, nome, domicilio completo, codice fiscale, recapito telefonico, se coniugato ovvero parte di unione civile o di contratto di convivenza (c.d. legge Cirinnà) e, in caso affermativo, il relativo regime patrimoniale, nonché, in caso di comunione dei beni, i dati del coniuge o partner; l'offerente dovrà inoltre allegare fotocopia di un valido documento di identità; se si tratta di società o persona giuridica, della denominazione o ragione sociale, sede legale, partita Iva e numero di iscrizione al registro delle imprese, con allegata visura camerale aggiornata;
- in caso di intervento di un rappresentante volontario, **avvocato munito di procura notarile**;
- in caso di **avvocato (e non altro professionista) munito di procura notarile** che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione all'incanto e la successiva nomina dovrà essere effettuata nei tre giorni successivi dall'aggiudicazione dell'immobile presso l'ufficio secondario del notaio delegato, pena l'aggiudicazione in suo favore;
- in caso di domanda presentata in nome e per conto di un minore d'età, ovvero di persona soggetta a tutela, curatela o amministrazione di sostegno, nella busta dovrà essere inserito il provvedimento autorizzativo del competente Giudice;
- in caso di avvocato (e non altro professionista) che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione all'incanto e la successiva nomina dovrà essere effettuata nei tre giorni successivi dall'aggiudicazione dell'immobile presso l'ufficio secondario del notaio delegato, pena l'aggiudicazione in suo favore;
- trattandosi di cittadino di altro Stato non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità;
- dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dello stato di conservazione dell'immobile;
- l'indicazione del prezzo offerto che, come sopra specificato, dovrà corrispondere almeno al 75% del prezzo a base d'asta;
- l'indicazione delle modalità e il termine, non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, entro il quale sarà versato il residuo del prezzo offerto (prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione versa-



## AVVOCATO IVANA GALASSO

Via Carlo del Balzo n°55 – Avellino

Telefono e fax 0825 786421 – cell. 335.5342056

ta), salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, la quale circostanza sarà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta;

- l'elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale competente per la presente esecuzione; in mancanza, tutte le notifiche o comunicazioni saranno fatte presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari presso il Tribunale di Avellino;

- la dichiarazione di volersi avvalere di particolari benefici fiscali.

La domanda di partecipazione sarà inefficace se: - perviene oltre il termine innanzi indicato per la sua presentazione; - non è accompagnata dall'assegno circolare per un importo corrispondente al 10% del prezzo offerto; - il prezzo offerto è inferiore al prezzo base d'asta in misura superiore di 1/4; - prevede un termine superiore a 120 giorni per il pagamento del prezzo.

L'offerta si considera irrevocabile, ad eccezione delle ipotesi in cui: - il professionista delegato, in presenza di più offerte, disponga la gara; - siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

Si precisa che non saranno ammesse domande di partecipazione per quota o quote di diritti, o per diritti limitati di godimento, in riferimento al bene staggito.

Unitamente alla domanda di partecipazione all'incanto, l'offerente dovrà depositare, inserendolo nella relativa busta, un assegno circolare per un importo corrispondente almeno al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base) intestato a "**Avvocato Ivana Galasso - proc. es. 44/2012 Trib. Av.**"; detto assegno sarà incamerato in caso di rifiuto dell'acquisito o sarà reso alla chiusura della gara in caso di mancata aggiudicazione.

3) Sono a carico dell'aggiudicatario i compensi e le spese per le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché per l'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene aggiudicato. A tal fine, l'aggiudicatario dovrà provvedere a versare, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, la somma necessaria per tali incombenzi che sarà comunicata dal professionista delegato, previa richiesta, su conto corrente intestato alla procedura, vincolato all'ordine del Giudice, che sarà stato aperto dal professionista delegato presso una banca a sua scelta. Eventuali differenze tra quanto versato per spese e quanto effettivamente pagato saranno restituiti all'aggiudicatario.

4) L'aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione (prezzo di aggiudicazione dedotta la sola cauzione versata) su conto corrente intestato alla procedura, vincolato all'ordine del Giudice, che sarà stato aperto dal professionista delegato presso una banca a sua scelta, il tutto nel termine indicato nella domanda e comunque nel termine non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, sotto pena di decadenza dall'aggiudicazione con tutte le conseguenze di legge. Regime fiscale: ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. L'assoggettamento del bene ad IVA o ad Imposta di Registro sarà determinato al momento del trasferimento, sulla base delle indicazioni dei competenti Uffici Finanziari, cui gli interessati potranno eventualmente rivolgersi per tutte le informazioni, prima di partecipare all'asta e senza assunzione in merito ad alcuna responsabilità da parte del professionista delegato. L'aggiudicatario dovrà fornire ogni indicazione utile in ordine al regime fiscale che dovrà essere applicato all'atto del decreto di trasferimento dei beni e dovrà depositare contestualmente al versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, presso lo studio del professionista delegato, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante il possesso dei requisiti normativamente richiesti. Tale dichiarazione verrà allegata al decreto di trasferimento. In caso di omissione, il decreto verrà tassato con il regime ordinario, con esonero per il professionista delegato da ogni responsabilità.

5) Il presente avviso sarà pubblicato, a norma dell'art. 161 quater disp. att. c.p.c. e dell'art. 490 c.p.c., sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "**Portale delle Vendite Pubbliche**", a cura del professionista delegato e sui siti internet, almeno quarantacinque giorni prima della gara, **www.tribunale.avellino.giustizia.it** e **www.astalegale.net**, congiuntamente alla perizia di stima, nonché sulla rivista *free press* mensile "**Newspaper aste**" e per estratto sul quotidiano "**Il Mattino**" **edizione nazionale**, a cura della società Astalegale.net S.p.A.

6) Si precisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 576 e seguenti del codice di procedura civile, debbono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate presso lo studio del professionista delegato avvocato Ivana Galasso, sito in Avellino alla via Carlo del Balzo n. 55. La vendita all'incanto si terrà presso il detto studio. Si precisa, inoltre, che maggiori informazioni potranno essere chieste presso



**AVVOCATO IVANA GALASSO**

Via Carlo del Balzo n°55 – Avellino

Telefono e fax 0825 786421 – cell. 335.5342056

la cancelleria del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Avellino o, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del professionista delegato, sito in Avellino alla via Carlo del Balzo n. 55 - tel. 0825/786421 - cell. 335/5342056, oppure potranno essere reperite sui siti internet innanzi indicati.

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.

Per visionare l'immobile occorre rivolgersi al sottoscritto avvocato delegato alla vendita, nominato altresì custode giudiziario, previo appuntamento (studio in Avellino alla Via Carlo del Balzo n. 55, telefono: 335/5342056 - pec: ivana.galasso@avvocatiavellinopec.it, mail: ivana.galasso@virgilio.it).

Avellino, 14 maggio 2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO  
avvocato Ivana Galasso

