

TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DELLE ESECUZIONI DOTTRESSA PATRIZIA GRASSO
Avviso integrale di vendita immobiliare senza incanto
Procedura esecutiva immobiliare R.G. n. 91.2017

Il sottoscritto **avvocato Roberto Savignano**, professionista delegato alle operazioni di vendita, ex articolo 591 bis cod. proc. civ., in esecuzione dell'ordinanza emessa ex art. 591 bis cod. proc. civ., dal sig. Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Avellino, dottoressa Patrizia Grasso, visti gli artt. 490 e 569 e segg. c.p.c.,

rende noto

che il giorno **20 NOVEMBRE 2026** a partire dalle **ore 11.00**, in Avellino alla via Francesco Guarini n. 77, presso lo studio del sottoscritto avvocato Roberto Savignano avrà luogo la **vendita senza incanto** (previa apertura delle buste che saranno pervenute, da eseguirsi alla presenza degli offerenti) del seguente bene immobile:

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

LOTTO UNICO: porzioni di un edificio per civili abitazioni, condominiale, di quattro livelli, lungo la direttrice Via Zanotti Bianco **in Avellino** (tale fabbricato è costituito da un parcheggio pubblico a servizio degli abitanti della zona con accesso tramite la strada pubblica carrabile), e precisamente appartamento al secondo piano e cantina al piano seminterrato siti alla **Via Zanotti Bianco n. 7; l'appartamento** ha una superficie netta di circa mq. 65 ed ha vari affacci sul cortile interno e su via Zanotti Bianco e presenta un balconcino ed è composto da un soggiorno, una cucina, due camere da Letto, un bagno, un disimpegno ed un ingresso dalla scala condominiale; **la cantina** ha una superficie di circa mq. 10 ed è composta da un unico vano ed è adibita a deposito pertinente l'abitazione. Il tutto è riportato nel catasto fabbricati al **foglio 44, con la particella 35/11**, Via Umberto Zanotti Bianco n. 7, piani S1-2, categoria A/4, classe 8, consistenza vani 5, superficie catastale totale mq. 79, totale escluse aree scoperte mq. 79, Rc euro 271,14.

La consistenza verrà trasferita con tutte le accessioni, gli accessori, le pertinenze, le dipendenze ed i diritti inerenti specie quelli di natura condominiale e con la proporzionale quota di comproprietà su tutte le parti, impianti e manufatti comuni per legge e per destinazione ed inerenti l'esercizio del condominio; inoltre essa viene posta in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche ai fini di quanto disposto dalle **leggi urbanistiche ed edilizie** vigenti, al cui riguardo si precisa, come risulta dall'elaborato peritale in atti ed a cui si rimanda per una più completa analisi, quanto appresso: il fabbricato di cui fa parte la consistenza sopra detta è stato edificato intorno agli anni '50, comunque in data anteriore al 1967. Il Ctu, nel suo elaborato ha fatto altresì menzione di una autorizzazione edilizia richiesta dal un precedente proprietario, meglio indicata come concessione edilizia in sanatoria n.1567 del 15.11.89 di abusi commessi in merito a due balconi ed una veranda e di cui lo stesso Ctu ha ricevuto dal Comune di Avellino solo il titolo autorizzativo con assenza di elaborati grafici che individuano l'immobile. Lo stesso Ctu non ha evidenziato difformità edilizio/urbanistiche, in ogni caso eventuali difformità potranno essere sanate, a cura e spese dell'aggiudicatario, a norma dell'art. 40 della citata legge n. 47/1985 e dell'art. 46, comma 5, Tu d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, 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 debi-**

to conto la relazione temporale di cui al detto articolo 40 della legge n. 47 del 1985, in riferimento alla data di insorgenza delle ragioni di credito per cui si interviene o procede.

L'immobile è occupato dalla parte esecutata.

Si evidenziano le seguenti considerazioni:

- agli atti della procedura **non è presente la certificazione energetica** relativa all'immobile in oggetto, **né la certificazione di abitabilità/agibilità, né la certificazione relativa agli impianti tecnologici, né l'APE;**

- è particolarmente opportuno (come sopra evidenziato) che, per l'unità immobiliare urbana 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 dello stato di fatto ai dati catastali e alla planimetria depositata in Catasto; sul punto il Ctu non ha detto nulla circa eventuali difformità.

L'immobile è gravato da formalità pregiudizievoli, delle quali sarà ordinata la cancellazione/restrizione con il decreto di trasferimento, nei limiti di cui all'art. 586 c.p.c.

VALORE DI STIMA: euro 64.000,00.

PREZZO BASE D'ASTA: euro 36.000,00.

Prezzo minimo da offrire (corrispondente al 75% del prezzo base): euro 27.000,00.

Rilancio minimo, nel caso in cui si debba, ai sensi dell'articolo 573 cod. proc. civ., procedere alla gara tra più offerenti: euro 1.000,00.

CONDIZIONI DI VENDITA:

1) Il lotto sarà posto 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 procede 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 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, indipendentemente 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 (**quindi entro le ore 12.00 del 19 NOVEMBRE 2026**) e **PREVIO APPUNTAMENTO TELEFONICO AI RECAPITI SOPRA INDICATI**, presso lo studio del professionista delegato sito in Avellino alla via Francesco Guarini n. 77, 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, necessariamente **avvocato munito di procura notarile**, originale della suddetta procura;
- 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 lo studio del professionista delegato, pena l'aggiudicazione in suo favore; **la procura dovrà rivestire forma notarile ed essere di data anteriore alla presentazione dell'offerta;**
- 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;
- 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;
- per escludere eventualmente il bene aggiudicato dalla comunione legale, è necessario che il coniuge acquirente allegghi la dichiarazione prevista dall'**art. 179 cod. civ.** autenticata da un pubblico ufficiale;
- 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 almeno corrispondere 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 cau-

zione versata), salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, la quale circostanza sarà valutata dal delegato ai fini della 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 $\frac{1}{4}$; - prevede un termine superiore a 120 giorni per il pagamento del prezzo.

L'offerta si considera irrevocabile, ad eccezione delle ipotesi in cui: - il notaio 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, in riferimento ai beni staggiti**.

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 "**avv. Roberto Savignano - proc. es. n. 91.2017 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/restrizione 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 corrispondente al 15% del prezzo di aggiudicazione, nonché a saldare l'eventuale differenza dei costi per tali incombenze a richiesta del professionista delegato, su conto corrente intestato alla procedura, vincolato all'ordine del Giudice, che sarà stato aperto dal professionista delegato presso una banca a sua scelta.

4) Ai sensi dell'art. 41, comma 5, del d.lgs. 1° settembre 1993, n. 385, l'aggiudicatario, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà pagare all'istituto mutuante quella parte del prezzo ricavato dalla vendita che corrisponde al credito dell'istituto in linea capitale, interessi, accessori e spese legali, sempre che l'aggiudicatario stesso non voglia accollarsi il mutuo fondiario, nel caso in cui residuino ancora delle rate da pagare. Ai fini di cui sopra, l'istituto di credito fondiario dovrà, prima dell'asta, far pervenire la propria dichiarazione di credito con il dettaglio del capitale, delle rate scadute, degli interessi e spese, avvertendo che, in difetto, l'aggiudicatario verserà il saldo del prezzo su conto corrente intestato alla procedura, vincolato all'ordine del Giudice, che sarà stato aperto dal professionista delegato presso una banca.

L'aggiudicatario, in ogni caso, laddove vi fosse un'ulteriore eccedenza tra il prezzo di aggiudicazione, da una parte, e, dall'altra, la cauzione versata, la parte del valore di aggiudicazione versata all'istituto fondiario e l'eventuale accollo, dovrà versare tale differenza, nel medesimo suddetto termine, sul predetto conto corrente intestato alla procedura, vincolato all'ordine del Giudice, che, come precisato, sarà stato aperto dal professionista delegato presso una

banca; e ciò sotto pena di decadenza dall'aggiudicazione, con tutte le conseguenze di legge. In mancanza di tanto, 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.

5) Il presente avviso sarà pubblicizzato, almeno quarantacinque giorni prima della gara, per estratto sul giornale "Il Mattino", edizione nazionale, nonché sui siti www.tribunale.avellino.giustizia.it, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.astemobili.it, www.publicomonline.it, congiuntamente alla perizia di stima, nonché sulla rivista *free press* mensile "newspaper aste", gestita dalla società Astalegale.net spa, nonché, ancora, sul Portale delle Vendite Pubbliche.

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 Roberto Savignano, sito in Avellino alla via Francesco Guarini n. 77. La vendita all'incanto si terrà presso il detto studio. Si precisa inoltre che maggiori informazioni potranno essere chieste presso la cancelleria del Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Avellino o presso lo studio del professionista delegato ai recapiti sopra indicati, oppure potranno essere reperite sui siti internet innanzi indicati. Per la visita del detto immobile bisogna prendere contatti con il custode giudiziario, avvocato Maria Cristina Cotticelli, con studio in Avellino alla via Piave n. 29/B, telefono 0825 33463 – 328 9428629.

Avellino, 17 SETTEMBRE 2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

avv. Roberto Savignano