

TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO INTEGRALE DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Procedura esecutiva immobiliare R.G. n. 128.2024

Il giorno **2 dicembre 2026, a partire dalle ore 17.00**, in Avellino, alla via Salvatore Pescatori n. 137, presso lo studio dell'avvocato Christian Cecere, professionista delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591-bis* del codice di procedura civile, dal Giudice delle Esecuzioni presso l'intestato tribunale, dottoressa Patrizia Grasso, 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: nel Comune di Caposele, alla contrada Occhiario (come risulta catastalmente) un terreno in parte coltivato, identificato dalle particelle 652, 122, 130 e 893, quest'ultima graffiata con i manufatti esistenti, per cui, pertinenziale degli stessi, raggiungibile da una stradina sterrata, di circa un centinaio di metri, che si sviluppa, come servitù di passaggio, lungo il confine tra le particelle 199 e le due contigue, 990 e 991. Su detti terreni, ricadono una serie di manufatti, tra cui principalmente:

- **ABITAZIONE** distribuita su due livelli, priva di autorizzazione edilizia, costituita da una muratura perimetrale, parte di contenimento ad un terrapieno (l'unica porzione assentita urbanisticamente), risulta nel seguente modo costituita: - I Livello, quota aia antistante, un unico ambiente, adibito a zona living-pranzo; - II Livello, raggiungibile dall'interno, mediante piccola scala a chiocciola, oppure dall'esterno, attraverso camminamento pedonale che si sviluppa lungo la rampa che porta al piano superiore, sovrastante il livello sottostante, realizzato con un prefabbricato in legno, tipo quelli del post sisma '80, rimontato in sito, in cui, vi sono quattro camere da letto, un disimpegno ed un laboratorio, e da una zona esistente in muratura portante, inglobata, attraverso un varco creato nella muratura, alla struttura prefabbricata adiacente, in cui, sono presenti un disimpegno, due camere, delle quali una con angolo cottura all'interno; nello spazio rimanente tra le due struttura, per continuità è stato realizzato un bagno a servizio di tutto il livello;
- **LABORATORIO (FALEGNAMERIA)** deposito con struttura in acciaio, difforme da quanto autorizzato, a sua volta annesso a due piccole baracche di cantiere in acciaio, adibito a laboratorio di falegnameria, avente forma rettangolare;
- **TETTOIA PER RICOVERO MEZZI** tettoia in acciaio per ricovero mezzi, di dimensioni 6.10 x 6.85;
- **STALLA** piccolo manufatto in muratura portante, privo di energia elettrica, con piccola porta in ferro, adibito a deposito.

Il tutto è riportato catastalmente nel modo che segue: quanto ai terreni nel Catasto terreni al **foglio 18, sezione A (codice comune B674A)**, particelle nn. **122**, uliveto di 3° classe, di are 13.20, RD euro 2,39 RA euro 4,43, **130**, uliveto di 3° classe, di are 4.00, RD euro 0,72 RA euro 1,34 e **652**, uliveto di 3° classe, di are 37,63, RD euro 6,80 RA euro 12,63 e nel catasto fabbricati al **foglio 18** con le particelle nn. **893/2**, contrada Occhiario snc, piano T, categoria C/2, classe 1, consistenza mq. 91, RC euro 93,99, **893/3**, contrada Occhiario snc, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 7, superficie catastale totale mq. 9, RC euro 7,59 e **893/4**, contrada Occhiario, piano T, categoria A/4, classe 1, consistenza 2,5 vani, superficie catastale totale mq. 64, superficie catastale totale escluse aree scoperte mq. 64 RC euro 69,72.

La consistenza sopra detta verrà trasferita nello stato di fatto e di diritto in cui essa si troverà con tutte le accessioni, gli accessori, le pertinenze, le dipendenze, le servitù attive e passive e i diritti inerenti, tra cui il bene individuato catastalmente con la particella n. **893/5**, bene comune non censibile ed il bene individuato nel catasto terreni alla particella n. **893**, ente urbano di are 17,45.

Ai fini edilizi/urbanistici: come risulta dalla Ctu in atti cui si rimanda per un più compiuta e dettagliata descrizione: in merito agli immobili rilevati durante i sopralluoghi effettuati, non è stata trovata documentazione in grado di legittimare quanto riscontrato. In particolare, per l'abitazione è stata trovata una SCIA, prot. 1786 del 11.03.2013, con cui si chiedeva l'autorizzazione per realizzare un muro in blocchi, per sostegno al terrapieno su cui gravava un fabbricato esistente in muratura, al fine di realizzare un piazzale pavimentato in cemento da utilizzare come essiccatoio per i prodotti agricoli. Per tale SCIA, veniva richiesta integrazione, con sospensione della stessa, con prot. n.1917 del 18.03.2013. Precedentemente, in data 15.02.2013 con prot. 1405, veniva richiesta dalla sig. (omissis), l'autorizzazione temporanea, limitata al solo periodo per la lavorazione ed essiccazione dei prodotti agricoli, al montaggio di un prefabbricato leggero in legno, di dimensioni 8.95 x 7.60 ml, sulla piazzola esistente come essiccatoio. Nella realtà, il montaggio del prefabbricato è diventato permanente, le dimensioni sono diverse, 8.95 x 6,28 ml, e non è stato montato sul piazzale esistente, ma bensì su un muro perimetrale, a completamento di quello di contenimento esistente, con sovrastante solaio, a quota leggermente superiore del fabbricato esistente in muratura, annesso alla zona notte del II° livello. A tal proposito, si fa presente che detto fabbricato in muratura è l'unica porzione legittimità, essendo stato autorizzato con Permesso di Costruire in Sanatoria n.09 del 03.07.2012. In riferimento al deposito, utilizzato come laboratorio (falegnameria), risulta agli atti del comune la richiesta, a nome di (omissis) con prot. 346 del 06.05.20, per la realizzazione di una tettoia in ferro, da adibire per ricovero di mezzi, di dimensioni in pianta 16.00 x 6.50 ml, con altezza alla gronda di ml. 3.05. Tale autorizzazione, fermo restando la difformità della sagoma, relativa ad una superficie rettangolare di 122.64 mq, potrebbe legittimare parzialmente il deposito rilevato che, a meno della baracca metallica più grande, risulta in pianta circa 119.00 mq; le dette irregolarità (per alcune delle quali lo stesso Ctu ne indica l'abbattimento), come eventuali altre, potranno essere eventualmente sanate, a cura e spese dell'aggiudicatario, a norma dell'art. 40 della 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 debito 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.**

Dal **certificato di destinazione urbanistica** acquisito dal Ctu, le particelle nn. 130, 652 e parte della 122 ricadono in zona "EO – agricola ordinaria", la restante parte della 122 ricade in "EP – agricola produttiva". Nulla è detto circa la particella n. 893. E' particolarmente opportuno che gli interessati verifichino la attualità dei dati sopra detti.

Il complesso compendio staggito è **occupato** dalla parte eseguita.

Si rappresenta che prima della redazione del decreto di trasferimento, a cura dell'aggiudicatario, ove ancora necessario, dovrà provvedersi **all'accatastamento dei fabbricati non accatastati**.

Dal punto di vista catastale **non c'è conformità catastale** dei fabbricati.

Si evidenziano le seguenti considerazioni:

- l'immobile è sprovvisto dell'attestato di **prestazione energetica** e della certificazione di **agibilità dello stabile**, almeno gli stessi non risultano dalla Ctu;
- 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 del cespite ai dati catastali e alle planimetrie depositate in Catasto.

L'immobile è gravato da formalità pregiudizievoli, delle quali sarà ordinata la cancellazione/restrizione con il decreto di trasferimento.

VALORE DI STIMA: **euro 27.777,64** (già decurtati oneri per la legittimazione e per vendita forzosa, come risultra dalla Ctu).

PREZZO BASE D'ASTA: **euro 20.833,23**.

Prezzo minimo da offrire (corrispondente al 75% del prezzo base): **euro 15.624,92**.

Rilancio minimo, nel caso in cui si debba, ai sensi dell'articolo 573 cod. proc. civ., procedere alla gara tra più offerenti: **euro 800,00**.

CONDIZIONI DI VENDITA:

1) L'immobile sarà posto in vendita al prezzo base d'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 migliore 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 1 dicembre 2026**), presso lo studio del professionista delegato, avvocato Christian Cecere sito in Avellino alla via Salvatore Pescatori n. 137, 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, necessita **avvocato munito di procura notarile** allegata alla domanda.

In caso di **avvocato (e non altro professionista) munito di procura notarile** di data anteriore all'offerta, 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.

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 legge;
- 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 versata), 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 $\frac{1}{4}$; - prevede un termine superiore a 120 giorni per il pagamento del prezzo.

L'offerta si considera irrevocabile, ad eccezione delle ipotesi in cui: - il professionista delegato, in presenza di più offerte, disponga la gara; - siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata seguita dal saldo prezzo, nel qual caso la cauzione è incamerata dalla procedura.

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 Christian Cecere proc. es. 128.2024 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 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) 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 Christian Cecere, sito in Avellino alla Salvatore Pescatori n. 137. La vendita all'incanto si terrà presso il detto studio del professionista delegato.

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, oppure potranno essere reperite sui siti internet innanzi indicati.

Per visionare l'immobile prendere contatti con il custode giudiziario, il medesimo avvocato Christian Cecere, previa richiesta da avanzare sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Avellino, 29 settembre 2026

Il professionista delegato
avvocato Christian Cecere