Antonio Savino
Dottore commercialista - Revisore contabile

TRIBUNALE DI AVELLINO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva n. 58/2019

G.E. dott.ssa Patrizia Grasso

Avviso integrale di vendita immobiliare senza incanto

Il sottoscritto dr. Antonio Savino, professionista delegato alle operazioni di vendita ex artt. 591 – bis c.p.c., giusta delega del G.E. del 16 novembre 2020, visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.

Avvisa

che **il giorno 22 gennaio 2027 alle ore 10:00,** in Avellino alla via Giuseppe Verdi n.20 presso lo Studio del dr. Antonio Savino, professionista delegato, si procederà alla vendita senza incanto del lotto unico come di seguito descritto, previa apertura delle buste depositate nei termini, esame delle offerte presentate ed eventuale gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c.

Descrizione dell'immobile

Lotto n.1: porzione di vecchio fabbricato rurale in fase di ristrutturazione (superficie utile mq.45) in Lapio (AV) alla località Campore - Verzare, riportata in catasto terreni al fg. 13 p.lla 249 sub 1, sub 2 e sub 3 composto da un piano terra e di un piano primo con annessa corte esclusiva di circa 57 mq, identificata con la p.lla 266 di are 00 e centiare 57 comune al numero 249 sub 1, sub 2 e sub 3 del foglio 13 e di un terreno di circa 1.700 mq., identificato con la p.lla 248, semin. arb. – classe 2 – R.D. euro 7,90, R.A. euro 5,27 di are 17 e centiare 00, all'interno del quale ricade un nuovo fabbricato rurale da adibire a cantina vitivinicola in corso di costruzione (superficie utile mq 340).

Valore di stima: €176.000,00 (euro centosettantaseimila/00).

Prezzo base d'asta: €31.324,21 (euro trentunomilatrecentoventiquattro/21).

Prezzo minimo da offrire (corrispondente al 75% del prezzo base): €23.493,16 (euro ventitremilaquattrocentonovantatrè /16).

Come risulta dalla CTU la consistenza immobiliare è costituita da un vecchio fabbricato rurale in fase di ristrutturazione, in pessime condizioni di manutenzione con una struttura portante in muratura di tufo con copertura a falde inclinate di travetti in legno e tegole in laterizio. La porzione del vecchio fabbricato si eleva su due piani fuori terra, il solaio di calpestio del piano primo è stato totalmente demolito in quanto l'immobile è in fase di ristrutturazione.

Firmato Da: SAVINO ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ca758

Il nuovo fabbricato rurale in fase di realizzazione, destinato a cantina vitivinicola, è a semplice elevazione, trovasi allo stato rustico ed è stato realizzato il solo scheletro in cemento armato.

Rilancio minimo, nel caso in cui si debba, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., procedere alla gara tra più offerenti: €2.000,00 (euro duemila/00).

Il vecchio fabbricato rurale in fase di ristrutturazione risulta libero, mentre il fabbricato non ancora ultimato è occupato dal debitore esecutato.

INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

La vendita dell'immobile, meglio descritto nella relazione di stima depositata in atti, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, anche con riferimento alla condizione urbanistica dello stesso, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, accessori, ragioni ed 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, 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 per le suddette difformità catastali (difetto di planimetrie depositate in Catasto o difetto di corrispondenza tra lo stato di fatto del bene e le medesime, così come anche in caso di difetto di corrispondenza tra l'intestatario catastale ed il soggetto esecutato) potrà andare incontro a possibili sanzioni o accertamenti e nel caso di mancata regolarizzazione di dette difformità potrebbero incontrare difficoltà in caso di rivendita.

L'aggiudicatario, in caso di aggiudicazione del bene, accetta integralmente l'assunzione di tutti gli eventuali oneri, rischi e costi derivanti da condoni eventualmente già richiesti o da richiedere ai sensi dell'art. 2 comma 59, della Legge 23/12/1996, n. 662, con esonero da ogni responsabilità, riguardo all'esito delle citate istanze di concessione in sanatoria e ad eventuali difformità urbanistiche del bene.

Si evidenzia che, agli effetti del D.M. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D.Lgs 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni, l'aggiudicatario, reso edotto sui contenuti del presente avviso di vendita e sulle descrizioni indicate nell'elaborato peritale in ordine agli impianti, dispensa sin da ora,

Firmato Da: SAVINO ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ca758

esplicitamente la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli stessi alle norme sulla sicurezza, che la relativa certificazione/attestato di qualificazione energetica, manifestando di volere assumere direttamente tali incombenze.

CONDIZIONI DI VENDITA

Per partecipare alla vendita senza incanto gli interessati dovranno depositare, ai sensi dell'art.571 c.p.c., presso lo Studio del professionista delegato dr. Antonio Savino, sito in Avellino alla via Giuseppe Verdi n.20 entro e non oltre entro le ore 12.00 del giorno precedente quello fissato per la vendita, a pena di inammissibilità, l'offerta in bollo (da €16,00) datata e sottoscritta, inserita necessariamente in busta chiusa. Sulla busta chiusa, contenente l'offerta, dovranno essere indicate, a cura del professionista delegato o di un suo incaricato, esclusivamente, le generalità di chi materialmente presenta l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente, previa identificazione a mezzo documento di riconoscimento in corso di validità), nonché il nome del professionista delegato e la data della vendita. Non dovrà essere annotato sulla stessa nessun'altra indicazione, in particolare, né il numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita. L'addetto alla ricezione rilascerà apposita ricevuta attestante la data e l'ora del deposito della busta.

L'offerta dovrà contenere:

a) cognome, nome, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale, recapito telefonico (se disponibile anche PEC o indirizzo di posta elettronica ordinaria) del soggetto che sottoscrive l'offerta e a cui andrà intestato l'immobile (si precisa che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata 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 dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentate di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato di iscrizione, rilasciato dall'Ufficio del Registro Imprese presso la Camera di Commercio competente (ovvero del registro del registro delle persone giuridiche), attestante la vigenza ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia del documento d'identità del rappresentante legale e l'indicazione del codice fiscale e della partita IVA, ed in caso di sistema di amministrazione collegiale copia autentica per estratto del verbale di delibera autorizzativa da parte dell'organo competente;

Firmato Da: SAVINO ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ca758

b) data della vendita e numero della procedura cui si riferisce (con indicazione del Tribunale e del numero di registro generale);

c) dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale competente per l'esecuzione (art.174 disp. att. cod. proc. civ.), pena l'effettuazione delle comunicazioni presso la Cancelleria dell'Esecuzione Immobiliari del Tribunale di Avellino;

d) indicazione del numero del Lotto, come sopra individuato ed i dati identificati del bene per il quale è presentata l'offerta;

e) indicazione del prezzo offerto. L'offerta non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita; pertanto, sarà ritenuta valida anche l'offerta di un prezzo pari al 75% del prezzo base, salvi i poteri del delegato previsti dall'art. 572 c.p.c., avvertendo che nel caso di unica offerta in misura pari o superiore al prezzo base d'asta la stessa sarà senz'altro accolta;

f) indicazione del termine non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione entro il quale sarà versato il residuo del prezzo offerto (dedotta la sola cauzione versata), dei modi e delle forme di pagamento, salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, circostanza che sarà valutata dal delegato ai fini della individuazione della migliore offerta;

g) espressa dichiarazione di aver preso visione della intera perizia di stima, del presente avviso di vendita e dell'ordinanza di delega, come modificata a seguito del D.L. n. 83/2015 convertito con modificazioni dalla legge n.132/2015 e di avere conoscenza di ogni informazione utile inerente modalità e condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto degli immobili staggiti oggetto dell'offerta;

h) dichiarazione di volersi avvalere di particolari benefici fiscali, ove ne sussistano i presupposti.

All'offerta dovranno essere allegati:

- se persona fisica, fotocopia di documento di identità, in corso di validità e codice fiscale che sottoscrive l'offerta;
- se società o persona giuridica, certificato di iscrizione, rilasciato dall'Ufficio del Registro Imprese presso la Camera di Commercio competente (ovvero del registro del registro delle persone giuridiche), attestante la vigenza ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia del documento d'identità del rappresentante legale e l'indicazione del codice fiscale e della P. Iva, ed in caso di sistema di amministrazione collegiale copia autentica per estratto del verbale di delibera autorizzativa da parte dell'organo competente;

Firmato Da: SAVINO ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ca758

- se cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità;
- assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. esec. n.58/2019 R.G.E.", per un importo minimo pari al 10% del prezzo offerto e non del prezzo base, a titolo di cauzione, che sarà incamerato dalla procedura in caso di rifiuto dell'acquisto.

Il suddetto assegno sarà restituito ai concorrenti non aggiudicatari dopo la chiusura della gara.

L'offerta può, comunque, essere presentata da un avvocato (e non da altri professionisti) per persona da nominare munito di procura notarile. Gli avvocati che concorressero per persona da nominare ex art. 579 c.p.c. dovranno indicarlo espressamente riferendosi alla procura generale o speciale, fermo restante il termine di tre giorni dall'asta per la nomina e il deposito del mandato ex art. 583 c.p.c.; in mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Le buste saranno aperte alla data sopra indicata per la vendita, per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti. A tal fine, tutte le parti, i creditori iscritti non intervenuti sono convocati con il presente atto a partecipare all'apertura delle buste, alla deliberazione sulle offerte e alle eventuali operazioni di gara. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza indicata, in caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per il lotto ed è pari o superiore al prezzo base, il bene andrà, comunque, aggiudicato all'offerente non presente.

Ogni creditore, nel termine di giorni dieci prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione, a norma degli artt. 588 e 589 c.p.c., per il caso in cui la vendita non abbia luogo.

L'istanza di assegnazione dovrà contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nell'art 506 c.p.c. ed al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

L'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile.

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c., **in caso di presentazione di unica offerta valida**, se essa è pari o superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, la stessa sarà senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita e in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente, qualora ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, nel qual caso dovrà riferire al G.E. per le sue determinazioni e salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Firmato Da: SAVINO ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ca758

Ai sensi dell'art. 573 c.p.c., **in presenza di due o più offerte valide di acquisto**, il professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara, partendo dall'offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di tre minuti vi siano stati ulteriori rilanci. Se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, il delegato non disporrà l'aggiudicazione qualora siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. Per converso, procederà alla vendita e, quindi, all'aggiudicazione (anche in caso di istanze di assegnazione) quando il prezzo offerto all'esito della gara è pari o superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita. In assenza di adesione alla gara il professionista delegato procederà all'aggiudicazione a favore del migliore offerente secondo i criteri di cui all'art. 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). Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggiore offerente anche quando questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

Nella vendita non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara, neppure se il prezzo offerto fosse superiore di oltre un quinto a quello di aggiudicazione.

La domanda di partecipazione sarà inefficace se:

- perviene oltre il termine innanzi indicato per la sua presentazione;
- l'offerente non presta cauzione, con le modalità e nella misura innanzi indicate;
- il prezzo offerto è inferiore al prezzo base d'asta in misura superiore di ¼;
- prevede un termine superiore a 120 giorni per il pagamento del prezzo.

L'offerta è per legge irrevocabile, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., ovvero nelle ipotesi in cui:

- il professionista delegato alla vendita, 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.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà versare, nel termine indicato nell'offerta di acquisto, che, come sopra evidenziato, non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, il saldo del prezzo di

Firmato Da: SAVINO ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ca758

Antonio Savino
Dottore commercialista - Revisore contabile

aggiudicazione (prezzo di aggiudicazione dedotta la sola cauzione versata) mediante versamento su conto corrente bancario intestato alla presente procedura, vincolato all'ordine del G.E., che sarà stato aperto dal professionista delegato presso una banca a sua scelta o con assegno circolare non trasferibile, intestato a "Proc. esec. n.58/2019 R.G.E." Qualora l'immobile oggetto di vendita sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di un mutuo fondiario, ai sensi degli artt.38 e ss. del D. Lgs. n.385/1993 "Testo Unico delle Leggi in materia bancaria e creditizia" e successive modifiche ed integrazioni, l'aggiudicatario, ove non voglia subentrare nel contratto di finanziamento, dovrà versare, nel termine di dieci giorni antecedente a quello da lui fissato per il saldo del prezzo ovvero comunque entro 110 giorni dall'aggiudicazione, direttamente al creditore fondiario procedente o intervenuto (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del D.Lgs.n.385/1993) quella parte del saldo prezzo di aggiudicazione (detratto l'importo della sola cauzione) che corrisponde all'ammontare del credito dell'Istituto mutuante per capitale, accessori e spese, nonché l'eventuale residuo sul conto corrente bancario, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.E., con causale deposito prezzo. Il creditore fondiario, pertanto, dovrà far pervenire, entro e non oltre la data fissata per la vendita, la propria dichiarazione di credito, con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese, avvertendo che in difetto, l'aggiudicatario, verserà il saldo del prezzo secondo le modalità ordinarie.

In caso di mancato deposito del saldo prezzo entro il termine stabilito, il G.E. dichiarerà la decadenza dall'aggiudicazione e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa ex art. 587 c.p.c. co. I ed eventualmente il pagamento della differenza di cui all'art. 587 c.p.c. co. II.

L'aggiudicatario, inoltre, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dovrà versare sul conto corrente bancario, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.E., che il professionista avrà provveduto ad aprire, tutte le somme occorrenti per le spese di trasferimento e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (comprensive di imposte di registro, ipotecaria, catastale e bollo, trascrizione del decreto di trasferimento, voltura, rilascio certificati) poste a suo carico dal G.E. L'importo complessivo di tali spese (calcolato presuntivamente) sarà tempestivamente comunicato dal professionista delegato successivamente all'aggiudicazione. Una volta completati tutti gli adempimenti relativi al decreto di trasferimento e liquidati i compensi spettanti al professionista delegato, l'eventuale differenza tra quanto versato per spese e quanto effettivamente pagato verrà restituita all'aggiudicatario, così come, quest'ultimo, dovrà versare l'eventuale differenza, se quanto versato risultasse insufficiente.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo di aggiudicazione anche tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita, ai sensi dell'art. 585 co. 3 c.p.c. In tal caso egli

Firmato Da: SAVINO ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ca758

dovrà dichiarare tale sua intenzione nella propria offerta o al più tardi nell'udienza di vendita, indicando l'Istituto di Credito mutuante che dovrà erogare il finanziamento; entro il termine indicato per il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, le somme dovranno essere erogate direttamente dall'Istituto di Credito mutuante con le modalità innanzi indicate. L'aggiudicatario, contestualmente al versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, dovrà depositare copia autentica del contratto di finanziamento (contenente clausola di versamento diretto a favore della presente procedura delle somme erogate e concessione di ipoteca di primo grado sostanziale sull'immobile oggetto di aggiudicazione) al fine dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. L'assoggettamento del bene ad Iva o ad imposta di registro, sarà determinata al momento del trasferimento, sulla base delle indicazioni dei competenti Uffici Finanziari, cui gli interessati potranno eventualmente rivolgersi per tutte le informazioni del caso, prima di partecipare all'asta e senza assunzione, in merito, di alcuna responsabilità da parte del professionista delegato. L'aggiudicatario deve fornire ogni indicazione utile in ordine al regime fiscale che dovrà essere applicato all'atto del trasferimento dei beni e dovrà depositare contestualmente al versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, presso lo Studio del professionista delegato, apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà; in caso di omissione, il decreto di trasferimento, verrà tassato con il regime ordinario, con esonero per il professionista delegato da ogni responsabilità.

PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso sarà pubblicizzato, a norma degli artt. 161 quater disp. att. c.p.c. e 490 c.p.c., sul Portale delle Vendite Pubbliche a cura del professionista delegato e solo successivamente sui siti internet www.tribunale.avellino.it, www.astalegale.net, unitamente 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. Tra la data di ultimazione della pubblicità del presente avviso e la data della vendita dovranno decorrere non meno di quarantacinque giorni.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e 576 e seguenti del c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate presso lo Studio del professionista delegato dr. Antonio Savino, sito in Avellino alla via Giuseppe Verdi n.20.

Il G.E. ha nominato custode giudiziario lo stesso professionista delegato alla vendita dr. Antonio Savino con Studio in Avellino alla via Giuseppe Verdi n.20 (tel. 0825/780574 – telefax 0825/792332 –

Firmato Da: SAVINO ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ca758

Antonio Savino
Dottore commercialista - Revisore contabile

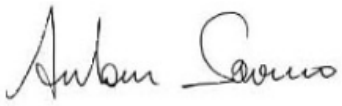
team.esecuzioni.immobiliari@studioantoniosavino.it), al quale gli interessati potranno rivolgersi per la visita dell'immobile, previo appuntamento.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

Avellino, 28 ottobre 2026.

Il professionista delegato

dr. Antonio Savino



Antonio Savino
Dottore commercialista
Revisore contabile

Avellino
Via G.Verdi, 20 - 83100
T +39 0825 780574
F +39 0825 792332

P. IVA 01907970642

Roma
Via Boezio, 6 - 00193
T +39 06 32803503
F +39 06 32803283

info@studioantoniosavino.it

Milano
Viale Teodorico n.19/2 - 20149
T +39 06 32803503
F +39 06 32803283

www.studioantoniosavino.it

Harpalis partner

Firmato Da: SAVINO ANTONIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 2ca758