TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva n. 37_2024 R.G.E.
G.E. dott. Astianatte De Vincentis

La sottoscritta Avv. Anna Fabiano, professionista delegata alle operazioni di vendita di cui alla procedura esecutiva in epigrafe, in esecuzione dell'ordinanza di delega ex art. 591 bis c.p.c., resa dal G.E. dott.ssa Astianatte De Vincentis in data 08.09.2026

AVVISA

che il giorno **26 febbraio 2027 dalle ore 10,30,** innanzi alla sottoscritta professionista delegata, presso la sala telematica d'aste del Tribunale di Avellino, allestita al terzo piano del Palazzo di Giustizia di Avellino, alla Piazza D'armi, tramite il Gestore delle Vendite Pubbliche ASTALEGALE.NET s.p.a. e nel rispetto della normativa regolamentare di cui al d.m. 32/2015, avrà luogo la vendita senza incanto in modalità telematica sincrona, in primo esperimento, del LOTTO n. 1, del LOTTO n. 2 e del LOTTO n. 3, oggetto della procedura esecutiva, come di seguito descritti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO n. 1

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di appartamento (mansarda/sottotetto) ad uso abitazione ubicato al piano secondo di fabbricato in c.a. con accesso da ingresso condominiale, da via M.Rossi Doria, snc, nel Comune di Avellino, identificato in Catasto Fabbricati al foglio 22 particella 1487 sub 6, Natura F/3, P/2 per una superficie complessiva di mq 114.

Difformità urbanistiche:
assenza della rappresentazione dei tramezzi interni nella planimetria autorizzata dal Comune di Avellino e presenza di una colonna camino posta a sinistra dell'ingresso, sanabili mediante istanza di Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001.
Difformità catastali: mancata presenza della planimetria catastale in visura, risultando predisposta ma non ancora inoltrata all'Agenzia delle Entrate (l'immobile risulta censito in categoria F/3), sanabile mediante presentazione di pratica catastale DOCFA con causale "Diversa Distribuzione degli Spazi Interni", il tutto come meglio dettagliato, riferito e descritto nella relazione peritale (anche integrativa) depositata in atti, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta.
Stato occupazionale degli immobili: occupati da terzi senza titolo.

Prezzo base della vendita: € 118.030,00 (centodiciottomilatrenta/00)
Offerta minima (pari al 75% del prezzo base): € 88.522,5
(ottantottomilacinquecentoventidue/55)
Deposito cauzionale: 10% del prezzo offerto
Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c.: €. 3.000,00

Firmato Da: ANNA FABIANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 70c467bb66d6b3bfad9dd422e2ca5e1d

LOTTO n. 2

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un locale garage, ubicato al piano terra di un fabbricato in c.a., con doppio accesso: il primo dal corridoio interno (piano box) e il secondo esternamente da una rampa da via Giovanni XXIII, nel comune di Avellino, identificato in Catasto Fabbricati al foglio Foglio 22 particella 1487 sub 45 Natura C/6 Cons. 32mq - Piano S/1 –via Manlio Rossi Doria SNC.

Difformità urbanistiche: mancata indicazione del servizio igienico (WC) nella planimetria edilizia approvata presso l'Ufficio Tecnico Comunale, Sanabile mediante idonea pratica edilizia in sanatoria ex D.P.R. 380/2001.
Difformità catastali: nessuna, il tutto come meglio dettagliato, riferito e descritto nella relazione peritale (anche integrativa) depositata in atti, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta.
Stato occupazionale degli immobili: occupati da terzi senza titolo

Prezzo base della vendita: € 32.300,00 (trentaduemilatrecento/00)
Offerta minima (pari al 75% del prezzo base): € 24.225,00
(ventiquattromiladuecentoventicinque/00)
Deposito cauzionale: 10% del prezzo offerto
Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c.: €. 1.000,00

LOTTO n. 3

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di unità abitativa multipiano con annesso locale garage, su due piani: piano seminterrato e piano primo in fabbricato in c.a., con giardino esterno, con accesso da via Manlio Rossi Doria, 21 nel Comune di Avellino; identificato in Catasto Fabbricati al Foglio 22 particella 1486 sub 64, Natura A/2 Cons. 7,5 Vani - Piano T S/1; Foglio 22 particella 1486 sub 65, Natura C/6 Cons. 35 mq RC 88,57 - Piano S/1 – L'unità si sviluppa su una superficie utile pari a 274,00 m2

L'immobile si presenta conforme sia dal punto di vista urbanistico che catastale, il tutto come meglio dettagliato, riferito e descritto nella relazione peritale (anche integrativa) depositata in atti, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta.
Stato occupazionale degli immobili: libero.

Prezzo base della vendita: € 304.878,00 (trecentoquattromilaottocentosettantotto/00)
Offerta minima (pari al 75% del prezzo base): € 228.658,5
(duecentoventottomilaseicentocinquantotto/5)
Deposito cauzionale: 10% del prezzo offerto
Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c.: €. 5.000,00

DISPOSIZIONI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE

1) Le offerte telematiche di acquisto dovranno pervenire entro le **ore 12,00** del giorno precedente all'esperimento della vendita mediante invio all'indirizzo PEC del ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, utilizzando esclusivamente il modulo precompilato reperibile all'interno del portale ministeriale http://vendite pubbliche.giustizia.it, e procedendo come descritto nel "Manuale utente".

Firmato Da: ANNA FABIANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 70c467bb66d6b3bfad9dd422e2ca5e1d

Il bollo dovuto per legge (attualmente pari ad euro 16,00) dovrà essere pagato a mezzo del portale dei servizi telematici all'indirizzo http://pst.giustizia.it, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", mediante carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet http://pst.giustizia.it.
Si precisa che la mancata allegazione della ricevuta telematica del pagamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta ma l'avvio delle procedure di recupero coattivo.

2) 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.

3) 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.

4) L'offerta dovrà contenere:
● i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello indicato nell'offerta);**
● se l'offerente è coniugato e 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 è una persona fisica, va depositata copia di un documento di identità; se l'offerente è una società, va depositata una visura camerale aggiornata;
● l'Ufficio Giudiziario presso il quale pende la procedura;
● l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
● il numero o altro dato identificativo del lotto;
● la descrizione del bene;
● l'indicazione del referente della procedura;
● la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
● l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base, a pena di esclusione
● il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita; il termine di versamento del saldo, inferiore ai 120 giorni, potrà essere valutato al fine della individuazione della migliore offerta; sono escluse dalla gara offerte che prevedano un termine di pagamento superiore a 120 giorni;
● ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
● l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, dei benefici fiscali;
● l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita;
● nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una 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.
● l'importo versato a titolo di cauzione, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto secondo le modalità di legge; ove l'offerta riguardi più

Firmato Da: ANNA FABIANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 70c467bb66d6b3bfad9dd422e2ca5e1d

lotti ai sensi della disposizione precedente potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

● l'indicazione della data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione.

Al fine di consentire le verifiche relative al versamento della cauzione, il bonifico deve essere effettuato almeno 5 giorni prima della data fissata della vendita. 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.

Si riportano di seguito i dati del **conto corrente** sul quale va eseguito il bonifico:

conto corrente n. 4206149 acceso presso BPER Banca spa_ filiale di Avellino, corso Vittorio Emanuele _(IBAN **IT35W 05387 15100 000004206149**) e la **causale dello stesso**: RGE 37-2024_ Tribunale Avellino; numero di lotto; data della vendita.

Il delegato alla vendita, in qualità di referente della procedura, nonché il gestore delle vendite nei casi e nei modi previsti dal d.m. 32/2015 avranno cura di eseguire le necessarie e tempestive verifiche;

●il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

●l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata, valida ai sensi di legge, utilizzata per trasmettere l'offerta e ricevere le comunicazioni relative alla vendita;

●l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni relative alla vendita;

●condizioni, dati e dichiarazioni dei quali non sia consentito l'inserimento nel modulo ministeriale potranno essere inseriti nella sezione degli allegati.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente (persona fisica);

se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione dei beni, all'offerta andrà allegata la copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge; se il soggetto offerente è minorenne, andrà allegata anche copia conforme del provvedimento autorizzativo del giudice tutelare, oltre la copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta; se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare; se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento di riconoscimento e del codice fiscale del legale rappresentante, il certificato o la visura camerale aggiornata a non meno di tre mesi dalla data di deposito dell'offerta, da cui risulti il potere di gestione, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- copia del bonifico attestante il versamento della cauzione; in difetto – laddove la cauzione non potesse essere abbinata all'offerta o rinvenuta sul conto dedicato (ad es. per errori di digitazione del CRO) – l'offerta sarà dichiarata inammissibile;

- copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

- le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima etc., effettuate in separato modulo.

5) Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del ministero comunica preventivamente ai gestori della vendita telematica i **casi programmati di mancato**

Firmato Da: ANNA FABIANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 70c467bb66d6b3bfad9dd422e2ca5e1d

funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia. I gestori ne danno notizia agli interessati mediante avviso pubblicato sui propri siti internet e richiedono di pubblicare un analogo avviso ai soggetti che gestiscono i siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'articolo 490 del codice di procedura civile. Ricorrendo tali condizioni **le offerte sono formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente, e vengono ritirate dal gestore non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita.**
Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia **non programmati o non comunicati**, **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**. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

6) 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 in 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.

7) Almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita telematica il gestore invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi presso il proprio portale; un estratto dell' invito sarà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato all'atto dell'offerta; nello stesso termine il gestore provvederà ad inviare alla casella di posta elettronica certificata indicata all'atto dell'offerta le credenziali per l'accesso al proprio portale, al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita.

8) L'offerta può comunque essere presentata da un avvocato (e non da altri professionisti) per persona da nominare o da un mandatario munito di procura speciale (procura notarile) avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte. 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.

9) 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 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 prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

10) L'offerta non conforme, per importo del prezzo o altro, alle condizioni sopra riportate, è inefficace.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Il versamento della cauzione, nella misura sopra determinata, deve avvenire esclusivamente tramite bonifico bancario sul seguente conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva n. 37/2024 R.G.E., acceso presso la BPER BANCA Spa – Filiale di Avellino, Corso Vittorio Emanuele II, e recante codice (IBAN **IT35W 05387 15100 000004206149**) specificando nella causale del bonifico "versamento cauzione numero Lotto – asta 26 febbraio 2027". La suddetta

Firmato Da: ANNA FABIANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 70c467bb66d6b3bfad9dd422e2ca5e1d

cauzione verrà imputata in conto prezzo in caso di aggiudicazione, ovvero restituita all'offerente a seguito dell'esclusione dello stesso dalla procedura di aggiudicazione.
Si consiglia di procedere con congruo anticipo all'esecuzione del bonifico a titolo di cauzione rispetto alla data della vendita, onde consentire il riscontro dell'effettivo accredito dell'importo. Qualora nel giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.
In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione, di cui l'offerente è tenuto ad indicarne gli estremi.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Le operazioni di vendita telematica e la conseguente deliberazione sulle offerte si svolgeranno presso la sala d'asta telematica allestita presso il Palazzo di Giustizia di Avellino nel giorno ed ora indicata nel presente avviso
Gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi tramite l'area riservata del sito del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali a loro trasmesse almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita alla casella di posta elettronica certificata (ovvero alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta.
Il ritardo sui tempi indicati nell'avviso per l'inizio delle operazioni di apertura delle buste o di vendita non può costituire motivo di doglianza da parte degli offerenti.

Saranno preliminarmente dichiarate **inefficaci**
le offerte che siano pervenute oltre il termine innanzi indicato; se il prezzo offerto è inferiore al prezzo base d'asta in misura superiore di un quarto; se l'offerente non presta cauzione, con le modalità e nella misura innanzi indicate; se l'offerta prevede un termine superiore a centoventi giorni per il pagamento del prezzo.

Il professionista delegato, referente della procedura, verificata la regolarità delle offerte, darà inizio alle operazioni di vendita.
L'offerta per la vendita senza incanto è per legge irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi telematicamente alla vendita sopra indicata, mediante connessione al portale della vendita telematica.

Qualora sia presentata **una sola offerta pari o superiore al prezzo base l**a stessa sarà senz'altro accolta; qualora sia presentata una sola offerta inferiore rispetto al prezzo base in misura non superiore ad un quarto, la stessa sarà accolta solo ove non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ex art.588 c.p.c.;

In caso di **più offerte valide** si procederà a gara sulla base della offerta più alta tra gli offerenti ed 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. In assenza di adesione alla gara e, dunque, non vi siano offerte in aumento, 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 a cui si accompagni 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 tempo di pagamento

Firmato Da: ANNA FABIANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 70c467bb66d6b3bfad9dd422e2ca5e1d

del saldo prezzo; se le offerte sono tutte equiparabili allora si aggiudicherà a chi ha depositato l'offerta per primo).

Se sono state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c. ed il prezzo indicato nella migliore offerta (ai sensi dell'art. 573 c.3 c.p.c) o in quella presentata per prima è inferiore al valore dell'immobile come stabilito nell' ordinanza, non si procederà alla vendita ma alla assegnazione; se il prezzo offerto all'esito della gara, di cui all'art . 573 c. l c.p.c. è inferiore al valore dell'immobile di cui all'ordinanza, non si procederà alla vendita qualora siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c.;

Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà versare, entro il termine non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, detratto l'importo della sola cauzione, il saldo del prezzo di aggiudicazione, oltre l'iva se dovuta, mediante **assegno circolare** non trasferibile intestato alla **"Procedura Esecutiva imm.re n. 37/2024 R.G. Trib. di Avellino",** o altra modalità indicata dal delegato**.**

Nello stesso termine e con le stesse modalità dovrà essere effettuato il versamento delle somme corrispondenti agli oneri fiscali ed alle spese, nella misura che sarà indicata all'atto della aggiudicazione o immediatamente dopo. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

Entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario è tenuto, a pena di decadenza, a rendere la dichiarazione di cui all'art. 585 quarto comma c.p.c. e 587 primo comma c.p.c.;

Qualora gli immobili oggetto di vendita siano gravati da ipoteca iscritta a garanzia di **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 intenda avvalersi, ricorrendone le condizioni di legge, della facoltà di subentro nel contratto di finanziamento, dovrà versare - nel termine indicato nell'offerta e comunque non oltre centoventi giorni dall'aggiudicazione - 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 (detratta la quota del 20% a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili o diversamente determinate dal G.E.) che corrisponde all'ammontare del credito dell'Istituto mutuante per capitale, accessori e spese.
Il creditore fondiario, pertanto, dovrà far pervenire, entro e non oltre dieci giorni dall'aggiudicazione, la nota di precisazione del credito, indicante la somma complessiva del credito e le modalità di versamento.
La parte del saldo versata al creditore fondiario è da intendersi attribuita in via meramente provvisoria e, pertanto, soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.
La parte residua del saldo prezzo di aggiudicazione non corrisposta all'istituto di credito fondiario dovrà essere versata entro i medesimi termini secondo le modalità ordinarie innanzi indicate.

L'aggiudicatario, entro il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dovrà versare, con le stesse modalità di versamento del saldo prezzo, tutte le spese di trasferimento e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (trascrizione dei pignoramenti e iscrizioni ipotecarie ex art 586 c.p.c) oltre l' imposta di registro, ipotecaria, catastale e bollo, di trascrizione decreto di trasferimento, voltura, rilascio certificati e compenso professionista delegato, poste a

Firmato Da: ANNA FABIANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 70c467bb66d6b3bfad9dd422e2ca5e1d

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 in caso di esubero o richiesta allo stesso, con comunicazione integrativa, qualora quanto versato a tale titolo dovesse risultare insufficiente. Le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo prezzo.
In caso di mancato versamento, nel termine stabilito, di quanto complessivamente dovuto (saldo prezzo e spese), l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto con contestuale perdita della somma versata come deposito cauzionale che sarà acquisita dalla procedura a titolo di multa, con le ulteriori conseguenze previste ex art. 587 c.p.c.

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 determinato 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 dovrà fornire ogni indicazione utile in ordine al regime fiscale che dovrà essere applicato all'atto dell'emissione del decreto di trasferimento dei beni, depositando, contestualmente al versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, presso lo studio del professionista delegato, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante il possesso dei requisiti normativamente richiesti. In caso di omissione, il decreto di trasferimento, verrà tassato con il regime ordinario, con esonero per il professionista delegato da ogni e qualsiasi responsabilità.
L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della c.d. *"prima casa"* e relative pertinenze dalla nota 2 bis dell'art. 1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986 – corrispondenti all'imposta di registro nella misura del 2%; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante il possesso dei requisiti normativamente richiesti corredata da fotocopia del documento d'identità in corso di validità.

L'aggiudicatario, ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, ai sensi dell'art. 1 comma 497 legge del 23/12/2005 n. 266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del *"prezzo-valore"* ovvero ai sensi dell'art 52 commi 4 e 5 del T.U. 131/1986; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà attestante il possesso dei requisiti normativamente richiesti corredata da fotocopia del documento d'identità in corso di validità.

CONDIZIONI DELLA VENDITA FORZATA

1) Gli immobili vengono posti in vendita nella consistenza descritta nella relazione di stima depositata in atti, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, anche con riferimento alla condizione urbanistica e amministrativa;
2) 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; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento,

Firmato Da: ANNA FABIANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 70c467bb66d6b3bfad9dd422e2ca5e1d

indennità o riduzione del prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente 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, inconoscibili o 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.

Si informa l'aggiudicatario dei beni, che accetta integralmente, dell'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 dicembre 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.

3) L'immobile viene venduto **libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti**. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario. Sono poste a carico dell'aggiudicatario, altresì, le spese di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento

4) Ogni **onere fiscale** derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

5) La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di **efficacia** del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento;

6) Il custode deve assicurare che l'immobile sia visitato dai potenziali acquirenti; a tale riguardo le **richieste di visita dovranno pervenire al custode tramite Portale delle Vendite Pubbliche, entro e non oltre i quindici giorni anteriori alla data della vendita;**

7) Se gli immobili risultano occupati dal debitore o da terzi senza titolo opponibile alla procedura, la liberazione degli stessi sarà effettuata, salvo espresso esonero, a cura del custode giudiziario. L'aggiudicatario può chiedere, non oltre il termine fissato per il versamento del prezzo di aggiudicazione, che il custode provveda all'attuazione del l'ordine di liberazione emesso con il decreto di trasferimento, secondo le modalità e termini ivi indicati;

8) Si informa l'aggiudicatario che in caso di difformità catastali, (difetto di planimetrie depositate in Catasto o di difetto di corrispondenza tra lo stato di fatto dei beni e le medesime, così come anche in caso di difetto di corrispondenza tra l'intestatario catastale e il soggetto esecutato) potrebbe andare incontro a possibili sanzioni o accertamenti, e nel caso di mancata regolarizzazione delle difformità potrebbe incontrare anche in caso di rivendita, Si informa, quindi, l'aggiudicatario dei beni, che accetta integralmente, dell'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 dicembre 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 DM. 22 gennaio 2008 n. 37 e del D. Lgs. 192/05 e s.m.i., 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, 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 voler assumere direttamente tali incombenze.

9) La partecipazione alla vendita implica: la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati, ai quali il presente Avviso si riporta e fa espresso richiamo, anche nel caso di eventuali errori e/o omissioni; l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamen**o** di partecipazione e nei suoi allegati; la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

10) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le **vigenti norme di legge**.

Firmato Da: ANNA FABIANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 70c467bb66d6b3bfad9dd422e2ca5e1d

PUBBLICITA' LEGALE e INFORMAZIONI

Il presente Avviso sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:
Inserimento di detto avviso e dell'ordinanza di vendita, unitamente alla perizia di stima, su rete Internet agli indirizzi **http://www.tribunale.avellino.it e www.astalegale.net, nonché pubblicazione di detto avviso sul portale delle vendite pubbliche** almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.
Pubblicazione per estratto sul quotidiano: **"IL MATTINO", Edizione Nazionale** e sulla rivista free press mensile "Newspaper aste", gestita da asta legale
Pubblicazione dell'annuncio di vendita sulle piattaforme social Instagram e Facebook attraverso il servizio Social Media Marketing erogato da Astalegale.net s.p.a.

Si precisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 576 e ss. c.p.c., debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, saranno effettuate dalla sottoscritta professionista delegata.

L'offerente che intendesse ricevere assistenza per la presentazione dell'offerta in modalità telematica potrà contattare il numero telefonico 345.1135814 nelle giornate di martedì e venerdì dalle ore 09:00 alle ore 14:00.

Il G.E. ha nominato Custode Giudiziario la stessa professionista delegata alla vendita, avv. Anna Fabiano, con studio in Avellino alla via Partenio, 44 (e-mail: studiolegalefabiano@gmail.com) al quale gli interessati potranno rivolgersi per la visione degli immobili, con prenotazione della visita tramite il portale delle vendite pubbliche, e richiesta informazioni sulla vendita.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Avellino, 11 novembre 2026

La Delegata alla vendita
(Avv. Anna Fabiano)

Firmato Da: ANNA FABIANO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 70c467bb66d6b3bfad9dd422e2ca5e1d