



N.197/08 R.G.E.

TRIBUNALE DI AVELLINO
ORDINANZA DI VENDITA SENZA INCANTO

Il Giudice dell'esecuzione, letta l'istanza di vendita presentata dal Creditore Procedente Mercuzio Securitisation srl
nella procedura esecutiva N.197/08 R.G.E.

Visto Part. 569 c.p.c.;

ORDINA

la vendita senza incanto dei seguenti beni:

LOTTO n.1:

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un opificio conciario in disuso, inagibile e da demolire di ca. 7.800 mc ed annessa area di mq 2.652,00, posto in Solofra (AV), alla via Balsami, in N.C.E.U. Comune di Solofra fg 11 – p.lla 235 (ex p.lle n. 334, 236, 237, 335 e 327) categ. D/1, r.c. €4.028,36. Volume da delocalizzare per uso residenziale e terziario/commerciale in area individuata dal nuovo PUC. Occupato dai debitori esecutati.

Prezzo base: **Euro 120.234,00** (Euro centoventimiladuecentotrentaquattro/00)

Offerta minima: **Euro 90.175,50** (Euro novantamilacentosettantacinque/50)

Rilancio minimo: **Euro 2.000,00** (Euro duemila/00).

Data della vendita: **21/11/2025** ore **10:00** Aula di udienza n.32 del Tribunale di Avellino.

LOTTO N.2

Piena proprietà per la quota di 1000/1000, di un box auto della superficie netta di mq 19.37, posto al piano terra del fabbricato condominiale sito in Solofra (AV) in Via Balsami, con ingresso immediatamente a sinistra del cortile interno del fabbricato che ha accesso dal civico 84.

In NCEU del Comune di Solofra, **Foglio 11, particella 613, sub 7**, categ. C/6, cl.U, consistenza mq.19, superficie catstale 26 mq, r.c. €53,97. Occupato dai debitori esecutati.

Prezzo base: **Euro 11.137,00** (Euro undicimilacentotrentasette/00);

Offerta minima: **Euro 8.352,75** (Euro ottomilatrecentocinquantadue/75);

Rilancio minimo: **Euro 1.000,00** (Euro mille/00).

Data della vendita: **21/11/2025** ore **10:00** Aula di udienza n.32 del Tribunale di Avellino.

LOTTO N.3

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un locale commerciale della superficie netta di mq 43.16, posto al piano terra del fabbricato condominiale sito in Solofra (AV), via Balsami con ingresso principale dal civico 82. In NCEU del Comune di Solofra, **Foglio 11, particella 613, sub 6**, categ. C/1, cl.7, consistenza mq. 45, superficie catastale 57 mq, r.c. €657,71. Occupato dai debitori esecutati.

Prezzo base: **Euro 16.411,00** (Euro sedicimilaquattrocentoundici/00);

Offerta minima: **Euro 12.308,25** (Euro dodicimilatrecentotto/25);

Rilancio minimo: **Euro 1.000,00** (Euro mille/00).

Data della vendita: **21/11/2025** ore **10:00** Aula di udienza n.32 del Tribunale di Avellino.

Il Giudice dell'Esecuzione
Astianatte de Vincentis

LOTTO N.4

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un box auto della superficie netta di mq 25.24 posto al piano terra del fabbricato condominiale sito in Solofra (AV) in Via Balsami, con ingresso in fondo a sinistra del cortile interno del fabbricato che ha accesso dal civico 84.

In NCEU del Comune di Solofra, **Foglio 11, particella 613, sub 3**, categ. C/2, cl.4, consistenza mq.26, superficie catastale 33 mq, r.c. €.63,11. Occupato da terzi.

Prezzo base: **Euro 11.981,00** (Euro undicimilanovecentottantuno/00);

Offerta minima: **Euro 8.985,75** (Euro ottomilanovecentottantacinque/75);

Rilancio minimo: **Euro 1.000,00** (Euro mille/00).

Data della vendita: **21/11/2025** ore **10:00** Aula di udienza n.32 del Tribunale di Avellino.

LOTTO N.5

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un box auto della superficie netta di mq 24.75 posto al piano terra del fabbricato condominiale sito in Solofra (AV) in Via Balsami, con ingresso in fondo a destra del cortile interno del fabbricato che ha accesso dal civico 84. In NCEU del Comune di Solofra, **Foglio 11, particella 613, sub 4**, categ. C/6, cl.U, consistenza mq.25, superficie catastale 30 mq, r.c. €.71,01. Occupato da terzi.

Prezzo base: **Euro 11.433,00** (Euro undicimilaquattrocentotrentatre/00);

Offerta minima: **Euro 8.574,75** (Euro ottomilacinquecentosettantaquattro/75)

Rilancio minimo: **Euro 1.000,00** (Euro mille/00).

Data della vendita: **21/11/2025** ore **10:00** Aula di udienza n.32 del Tribunale di Avellino.

LOTTO N.6

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un locale commerciale della superficie netta di mq 52.48 posto al piano terra del fabbricato condominiale sito in Solofra (AV) in Via Balsami. In NCEU del Comune di Solofra, **Foglio 11, particella 613, sub 5**, categ. C/1, cl.7, consistenza mq. 51, superficie catastale 65 mq, r.c. €.745,40. Occupato dai debitori.

Prezzo base: **Euro 20.250,00** (Euro ventimiladuecentocinquanta);

Offerta minima: **Euro 15.187,50** (Euro quindicimilacentottantasette/50)

Rilancio minimo: **Euro 1.000,00** (Euro mille/00).

Data della vendita: **21/11/2025** ore **10:00** Aula di udienza n.32 del Tribunale di Avellino.

LOTTO N.7

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento al primo piano del fabbricato condominiale sito in Solofra (AV) in Via Balsami con ingresso a destra del pianerottolo di smonto della scala, di forma rettangolare ben rifinito.

In NCEU del Comune di Solofra, **Foglio 11, particella 613, sub 8**, categ. A/2, cl.3, consistenza n.6,5 vani, superficie catastale totale 148 mq (totale escluse aree scoperte:143 mq), r.c. €.469,98 – piano 1. Occupato da terzi.

Prezzo base: **Euro 36.914,00** (Euro trentaseimilanovecentoquattordici/00);

Offerta minima: **Euro 27.685,50** (Euro ventisettemilaseicentottantacinque/50);

Rilancio minimo: **Euro 2.000,00** (Euro duemila/00).

Data della vendita: **21/11/2025** ore **10:00** Aula di udienza n.32 del Tribunale di Avellino.

LOTTO N.8

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un appartamento al primo piano del fabbricato condominiale sito in Solofra (AV) in Via Balsami con ingresso a sinistra del pianerottolo di smonto della scala, di forma ad “L”, ben rifinito. In NCEU del Comune di Solofra, **Foglio 11, particella 613, sub 9**, categ. A/2, cl.3, consistenza n.5 vani, superficie catastale totale 116 mq (totale escluse aree scoperte:115 mq), r.c. €.361,52. Occupato da terzi.

Prezzo base: **Euro 30.586,00** (Euro trentamilacinquecentottantasei/00);

Offerta minima: **Euro 22.939,50** (Euro ventiduemilanovecentotrentanove/50);

Il Giudice dell'Esecuzione
Astianatte de Vincentis

Rilancio minimo: **Euro 2.000,00** (Euro duemila/00).

Data della vendita: **21/11/2025 ore 10:00** aula di udienza n.32 del Tribunale di Avellino.

LOTTO N.9

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un deposito di forma rettangolare, al secondo piano (sottotetto) del fabbricato condominiale sito in Solofra (AV) in Via Balsami, con accesso dalla porta a destra del pianerottolo di smonto della scala. In NCEU del Comune di Solofra, **Foglio 11, particella 613, sub 10**, categ. C/2, cl.2, consistenza mq.129, superficie catastale 156 mq, r.c. €226,52. Occupato da terzi.

Prezzo base: **Euro 15.103,00** (Euro quindicimilacentotré/00);

Offerta minima: **Euro 11.327,25** (Euro undicimilatrecentoventisette/25);

Rilancio minimo: **Euro 1.000,00** (Euro mille/00).

Data della vendita: **21/11/2025 ore 10:00** Aula di udienza n.32 del Tribunale di Avellino.

LOTTO N.10

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un deposito di forma ad "L", posto al secondo piano (sottotetto) mansardato del fabbricato condominiale sito in Solofra (AV) in Via Balsami, con accesso dalla porta a sinistra del pianerottolo di smonto della scala. In NCEU del Comune di Solofra, **Foglio 11, particella 613, sub 11**, categ. C/2, cl.2, consistenza mq.94, superficie catastale 115 mq, r.c. €165,06. Occupato da terzi.

Prezzo base: **Euro 12.698,00** (Euro dodicimilaseicentonovantotto/00);

Offerta minima: **Euro 9.523,50** (Euro novemilacinquecentoventitre/20);

Rilancio minimo: **Euro 1.000,00** (Euro mille/00).

Data della vendita: **21/11/2025 ore 10:00** Aula di udienza n.32 del Tribunale di Avellino.

LOTTO N.13

Piena proprietà per la quota di 1000/1000 di un complesso industriale costituito da opificio pluripiano di superficie commerciale complessiva di mq 5.954 circa disposta su quattro livelli di cui uno seminterrato e palazzina per uffici vari e alloggio custode disposti su quattro livelli fuori terra di cui l'ultimo mansardato dalla superficie commerciale complessiva di mq 1.827 circa; il lotto comprende anche i piazzali pavimentati, la cabina ENEL e tutti gli altri manufatti accessori edificati sull'originario ente urbano foglio 2 p.lla n. 1275 sito in Solofra (AV) – Area ASI - in Via Nuova San Vito, di mq 6995, compreso la porzione immobiliare in fase di costruzione presente come particella n. 2324 e le particelle derivanti dal frazionamento della p.lla 1275 eseguito in data successiva al pignoramento, n. 2416 - 2417 e 2418.

In NCEU Comune di Solofra, Foglio 2, p.lla 1275 (sub 1, 2, 3, 4, 5, 6) comprese le "aree urbane" p.lle 2324, 2416, 2417, 2418; nel dettaglio per i sub 3 e 4:

- **Sub.3** categ. D/1, piani T-1-S1-2-3, r.c. €34.499,32;
- **Sub.4** categ. A/2, cl.3, consistenza 6 vani, r.c. €433,82.

Occupato dai debitori.

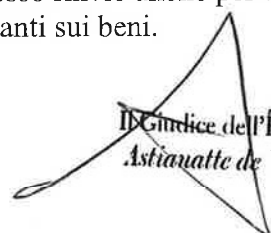
Prezzo base: **Euro 2.076.046,00** (Euro duemilionesettantaseimilaquarantasei/00);

Offerta minima: **Euro 1.557.034,50** (Euro unmilioneacinquecentocinquantesette milatrentaquattro/50);

Rilancio minimo: **Euro 10.000,00** (Euro diecimila/00).

Data della vendita: **21/11/2025 ore 10:00** Aula di udienza n.32 del Tribunale di Avellino.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima a firma dell'esperto, pubblicata con la presente ordinanza, che deve essere consultata dall'offerente, unitamente alle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari", ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.


Il Giudice dell'Esecuzione
Astianatte de Vincentis

La pubblicità, le modalità di presentazione delle domande e le condizioni della vendita sono regolate dalle "Disposizioni generali in materia di vendite immobiliari" allegate alla presente ordinanza ed a disposizione sul sito <http://www.tribunale.avellino.giustizia.it> e www.astalegale.net e/o presso la Cancelleria delle Esecuzioni e/o presso il Custode dott. Francesco Spirito con studio in Avellino, via Zigarelli 12 – mail spirito.francesco@virgilio.it.

Avellino, li 8 luglio 2015

Il Giudice dell'esecuzione
Dott. Astianatte de Vincentis

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

da _____

oggi _____

L'Assistente Giudiziario
Dott.ssa Giovanna Leotta



TRIBUNALE DI AVELLINO
DISPOSIZIONI GENERALI IN MATERIA DI VENDITE IMMOBILIARI
MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa indirizzata alla Cancelleria delle esecuzioni del Tribunale di Avellino, entro le ore 13 del giorno precedente la data della vendita. Sulla busta deve essere indicato un motto o uno pseudonimo dell'offerente che consenta a lui solo di riconoscere la busta, il nome del giudice e la data della vendita. Nessuna altra indicazione né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro deve essere apposta sulla busta;

2) L'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. 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;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- **l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base, a pena di esclusione;**
- le modalità ed il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 60 giorni dalla data di aggiudicazione. Se il termine è superiore a 60 giorni, il prezzo offerto si intende maggiorato degli interessi al tasso ufficiale di riferimento dalla data della aggiudicazione al saldo. Il giudice può escludere dalla gara offerte che prevedano un termine di pagamento superiore a 120 giorni; tale indicazione non è necessaria nel caso di vendita con incanto, nella quale il termine per il versamento delle somme sopra indicate è di 60 giorni dall'aggiudicazione;
- ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle condizioni della vendita.

3) 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 udienza, 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.

4) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. esecutiva N.", seguito dal numero della procedura, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

5) L'offerta presentata è irrevocabile. Se l'offerta è pari o superiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita, la stessa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita in misura non superiore ad un quarto, il giudice può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'articolo 588 c.p.c.

6) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 60 giorni dalla aggiudicazione. Nello stesso termine dovrà essere effettuato un deposito per il pagamento degli oneri fiscali e spese, mediante versamento su libretto di deposito bancario/postale intestato alla procedura, nella misura e secondo le modalità che saranno indicate all'atto della aggiudicazione o immediatamente dopo.

In caso di inadempimento, la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

7) In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta. 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.

Il Giudice dell'Esecuzione
Astianatte de Vincentis

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

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 1) 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, 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.
- 2) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario, senza tener conto di eventuali diverse indicazioni risultanti dagli atti della procedura. Se occupato dal debitore, o da terzi senza titolo, all'atto dell'aggiudicazione sarà ordinato l'immediato sgombero, che sarà eseguito a cura del custode, anche successivamente alla pronuncia del decreto di trasferimento, nell'interesse dell'aggiudicatario, ove questi non lo esenti.
- 3) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- 4) 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;
- 5) Gli importi dovuti al creditore fondiario saranno versati al medesimo con valuta dalla data del versamento del prezzo, nei limiti di cui all'art. 2855 cod. civ., previa precisazione del credito.
- 6) Gli offerenti possono ottenere mutuo ipotecario, per un importo fino ad un massimo del 70- 80% del valore dell'immobile, a tassi e condizioni economiche prestabiliti dagli istituti di credito.
- 7) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA' LEGALE

la pubblicità prevista dall'art. 490, comma 1, cpc dovrà essere eseguita innanzitutto sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "PORTALE DELLE VENDITE PUBBLICHE" secondo le disposizioni di cui all'art. 161 *quater* disp. att. cpc ed in conformità alle specifiche tecniche stabilite dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia, stante l'accertamento di piena funzionalità dei Servizi del Portale delle vendite pubbliche (cfr. decreto ministeriale del 5 dicembre 2017, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 7 del 10 gennaio 2018) e successivo avviso di pubblicazione in Gazzetta Ufficiale n. 16 del 20 gennaio 2018; (1)

- Solo dopo la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche si provvederà all'inserimento di detto avviso e della presente ordinanza, unitamente alla perizia di stima, su rete Internet

Il Giudice dell'Esecuzione
Astianette de Vincentis

all'indirizzo <http://www.tribunale.avellino.giustizia.it> e www.astalegale.net almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

- Pubblicazione per estratto sul quotidiano "Il Mattino" edizione nazionale almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.
- Il custode o il creditore interessato dovrà depositare in Cancelleria le richieste di pubblicazione indirizzate ai diversi soggetti almeno 20 giorni prima della data di pubblicazione prevista. Il testo della inserzione sui giornali e su Internet dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili presso la Cancelleria e dovrà contenere, in particolare, la ubicazione e tipologia del bene, la superficie in mq., i dati catastali e i confini del bene, il prezzo base, l'importo del rilancio minimo, il giorno e ora dell'asta, con indicazione del giudice e del numero della procedura esecutiva. Saranno invece omessi i nominativi dei confinanti. Negli avvisi è altresì omessa l'indicazione del debitore.

Si dispone inoltre che:

- Ogni altra forma di pubblicità disposta nell'ordinanza di vendita rimane ferma, con l'avvertenza che la pubblicazione sui siti internet avverrà **solo dopo** la pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale, costituendo questo un passaggio obbligato.
- Ove il creditore procedente sia stato ammesso al patrocinio a spese dello Stato e non vi siano creditori intervenuti, il professionista delegato o il custode trasmetterà alla società incaricata la delibera del consiglio dell'ordine di ammissione al gratuito patrocinio.

(1) al solo fine della pubblicazione sul PVP, e considerata la rigidità del sistema in ordine al "riconoscimento" dei soggetti abilitati alla pubblicazione tra i quali non è contemplato il custode non delegato alla vendita, si AUTORIZZA, all'esclusivo fine del buon esito della pubblicazione, il custode incaricato di qualificarsi nella schermata di identificazione del soggetto richiedente la pubblicazione quale "soggetto delegato alla vendita".

Si evidenzia che ai sensi dell'art. 631 bis cpc "se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata nel termine stabilito dal giudice per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, il giudice dichiara con ordinanza l'estinzione del processo esecutivo...>>.

ALTRI ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il custode o il creditore più diligente procederanno ai seguenti ulteriori adempimenti:

-Notificazione di un estratto della ordinanza di vendita, almeno 45 giorni prima della vendita, agli eventuali comproprietari, al debitore, nonché ai creditori iscritti non intervenuti, secondo le modalità indicate nell' art. 569, ultimo co, c.p.c.

- Pubblicazione degli annunci sulla rivista free press mensile "newspaper aste" gestita da Astalegale.net. La rivista verrà distribuita presso il Tribunale e direttamente nelle cassette postali degli immobili e locali pubblici adiacenti a quelli pubblicati. Astalegale.net provvederà a pubblicare sulla rivista e sul quotidiano gli annunci destinati ai siti internet, senza richiedere al custode ulteriori adempimenti in ordine alla richiesta di pubblicazione, da inoltrare ad Astalegale almeno 60 giorni prima della data della vendita.

Avellino, 8 luglio 2015

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

da _____
oggi 8 luglio 2015

Il Giudice dell'esecuzione

Il Giudice dell'Esecuzione
Astianatte de Vincentis

L'Assistente Giudiziario
Dott.ssa Giovanna Leone

Leone

