



TRIBUNALE DI AVELLINO

I SEZIONE CIVILE

R.G. N. 853/2022

G.I.: dott.ssa Michela Palladino

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

La sottoscritta avv. Annarita De Vitto, con studio in Avellino alla via Matteotti n.43, in esecuzione dell'ordinanza emessa ex art. 591 bis c.p.c., dal Sig. Giudice del Tribunale di Avellino dott.ssa Michela Palladino e del combinato disposto degli artt. 490,569,570,571,572,576 c.p.c.,

RENDE NOTO

che il giorno **18 settembre 2025** a partire dalle ore **12:00** innanzi al sottoscritto professionista delegato, presso il suo studio in Avellino alla via Matteotti n. 43, si procederà alle operazioni di **vendita senza incanto** (apertura buste depositate nei termini, esame offerte ed eventuale gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c.) del bene immobile di seguito descritto costituente il seguente lotto unico, secondo le condizioni di seguito indicate:

LOTTO UNICO:

IN COMUNE DI PRATA DI PRINCIPATO ULTRA (AV) alla via Michele Donadio snc:

Fabbricato per civile abitazione unifamiliare sviluppantesi su tre livelli furi terra con scala interna che collega il piano primo al piano secondo mentre il piano terra ha accesso dalla strada comunale, con annessa corte esterna di circa mq. 116. Il piano terra è composto da cucina, disimpegno e bagno per una superficie utile abitabile di mq. 21,92; il piano primo è composto da ingresso, soggiorno e bagno per una superficie utile abitabile di mq. 24,06; il piano secondo è composto da vano scala con disimpegno e due camere, per una superficie utile abitabile di mq. 26,99, il tutto per una superficie utile complessiva di mq. 73,00 e confinante con proprietà aliena su più lati e con strada comunale Via Michele Donadio, salvo altri.

Identificazione catastale:

In catasto fabbricati al foglio **11** con la particella:

- **487 sub 7**, via Michele Donadio SN, piani T-1-2, categoria A/4, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie catastale totale 118 mq.-totale escluse aree scoperte 116 mq., rendita Euro 268,56.

Prezzo base: Euro 19.986,33
Offerta minima efficace: Euro 14.989,75 (pari al 75% del prezzo base)
Rilancio minimo in caso di gara tra gli offerenti: Euro 1.500,00
Cauzione: 10% DEL PREZZO OFFERTO.

Come risulta dalla CTU:

L'unità immobiliare in oggetto al momento del sopralluogo si presentava in buono stato di conservazione e manutenzione ai piani primo e secondo e mediocre al piano terra.

URBANISTICA

Come riportato nella CTU in atti,

L'immobile è stato realizzato in epoca antecedente il primo settembre 1967, successivamente per l'immobile in oggetto è stata rilasciata Autorizzazione Edilizia n. 278/87 Prot. n. 6948 del 03/12/1987 ai sensi della Legge n. 219/81 per lavori per riparazione dell'immobile sito in Prata Principato Ultra alla via M. Donadio, in cui non si è rinvenuto nessun certificato di agibilità. In seguito, in data 10/07/2006 è stata presentata una D.I.A. (denuncia di inizio attività) riguardante i lavori di manutenzione straordinaria per la ristrutturazione edilizia ai sensi del D.P.R. 06/06/2021, n. 380 e della L.R. 28/11/2001 n. 19.

Come risulta dalla CTU dal confronto eseguito tra i dati identificativi del bene riportati sui documenti catastali, sui titoli di provenienza e nella relazione notarile non sono emerse difformità, e non sono state riscontrate modifiche e/o variazioni nel corso degli anni, tranne che allo stato di fatto dei luoghi la scala a chiocciola presente al piano terra nella planimetria catastale non è stata realizzata, per cui il piano terra non risulta collegato al piano primo dall'interno, il tutto come meglio precisato nella CTU alla quale si rinvia.

INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

-L'immobile predetto, meglio descritto nella relazione di stima in atti, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, anche con riferimento alla condizione urbanistica degli stessi, viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, accessori, ragioni e 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 o mancanza di qualità né potrà essere revocata per alcun motivo. 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 e comunque non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione degli immobili.

L'aggiudicatario 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) potrà andare incontro a possibili sanzioni e potrà riscontrare delle difficoltà in caso di vendita, senza regolarizzare dette difformità.

L'aggiudicatario, in caso di aggiudicazione dei beni, assume a suo carico tutti gli eventuali oneri, ivi compresi i costi relativi alla regolarizzazione della continuità delle trascrizioni, i 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; il medesimo reso edotto sui contenuti del presente avviso di vendita e su quanto riportato nella perizia tecnica d'ufficio, dispensa sin da ora la procedura esecutiva dal produrre sia la certificazione relativa alla conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza (DM. N.37/2008) sia quella relativa all'attestato di prestazione energetica (APE) ai sensi del DLgs 192/2005, assumendo tali incombenze a suo carico.

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 avv. Annarita De Vitto, in Avellino alla via Matteotti n.43**, a pena di inammissibilità esclusivamente **entro le ore 12:00** del giorno antecedente a quello fissato per la vendita, domanda in bollo (da Euro 16,00) inserita necessariamente in busta

chiusa. Sulla busta chiusa contenente l'offerta, che può essere deposita anche da persona diversa dall'offerente, previa identificazione (a mezzo documento di riconoscimento in corso di validità, che dovrà essere allegato in copia), dovranno essere indicati esclusivamente il nome del professionista delegato e la data della vendita.

Nessuna altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta e specificamente né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita.

L'offerta dovrà contenere:

1. il cognome, nome, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, regime patrimoniale e recapito telefonico (se disponibili anche pec, e-mail e fax) 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 alla 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;
2. l'indicazione del professionista delegato, la data della vendita e il numero della procedura a cui si riferisce;
3. l'indicazione del numero del lotto, come sopra individuato, ed i dati identificativi del bene per il quale è presentata l'offerta;
4. l'indicazione del prezzo offerto, che **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 professionista 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;
5. L'indicazione del termine, comunque, **non superiore a 60 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 verrà valutata dal delegato ai fini della individuazione della migliore offerta;
6. l'espressa dichiarazione di avere preso integrale visione della perizia di stima, del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e di avere così conoscenza di ogni informazione utile inerente le modalità e le condizioni della vendita e lo stato di fatto e di diritto degli immobili staggiti oggetto dell'offerta;
7. la dichiarazione di residenza ovvero l'elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale competente per l'esecuzione (in mancanza le comunicazioni verranno effettuate presso la competente Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari);
8. l'indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali.

All'offerta dovranno essere allegati:

- Se persona fisica, fotocopia di un documento di identità, in corso di validità, e codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, se coniugato estratto per riassunto dell'atto di matrimonio ovvero certificato di stato libero;
- se società o persona giuridica, certificato di iscrizione, rilasciato dall'Ufficio del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio competente (ovvero dal registro delle persone giuridiche), attestante la vigenza dell'ente ed i poteri di rappresentanza, nonché fotocopia di un documento d'identità del o dei rappresentanti legali 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 (in caso di partecipazione da parte di società o persone giuridiche);
- se cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità;

- in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare ex art. 579 c.p.c., munito di procura speciale (procura notarile), la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione all'incanto, fermo restando il termine di tre giorni dall'incanto per la nomina e il deposito del mandato ex art.583 c.p.c., in mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore;
- assegno circolare non trasferibile intestato al **"professionista delegato avv. Annarita De Vitto-R.G. n. 853/2022-TRIB.AV"** per un importo pari (o superiore) 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. Si precisa che ai concorrenti non aggiudicatari l'assegno della cauzione, depositato unitamente alla domanda di partecipazione, sarà restituito subito dopo la chiusura della gara.

Ogni offerta di acquisto, unitamente a tutti gli allegati, dovrà essere depositata necessariamente in busta chiusa.

Le domande non saranno ritenute valide se non risulteranno redatte in conformità alle indicazioni del presente avviso di vendita.

L'offerta non sarà considerata efficace:

- se perviene oltre il termine sopra indicato;
- se il prezzo offerto è inferiore al prezzo a base d'asta in misura superiore di un quarto;
- se l'offerente non presta cauzione con le modalità e nella misura innanzi indicata;
- se prevede un termine superiore a 60 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, in presenza di più offerte valide disponga la gara ex art. 573 c.p.c.;
- siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia accolta.

-Il professionista delegato alla data come sopra fissata per l'esame delle offerte, provvederà preliminarmente all'apertura di tutte le buste depositate nei termini (anche quelle relative ad altre procedure fissate per la medesima udienza), e successivamente procederà all'esame delle offerte pervenute ed all'eventuale gara tra gli offerenti. A tal fine, tutte le parti, 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.

Ai sensi dell'art.572 c.p.c., **in caso di presentazione di un'unica offerta valida e/o efficace**, se essa è pari o superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, essa è senz'altro accolta. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita in misura non superiore ad un quarto, il professionista delegato disporrà l'aggiudicazione in favore dell'unico offerente solo ove non vi sia dissenso fra i concorrenti.

Ai sensi dell'art.573 c.p.c., **in presenza di pluralità di offerte valide e/o efficaci**, il professionista delegato inviterà gli offerenti a una gara sulla base dell'offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente. In caso di più offerte valide si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta ed il bene verrà aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di tre minuti vi siano ulteriori rilanci.

In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il professionista delegato procederà all'aggiudicazione del bene 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 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 tempo di pagamento del saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili in base ai suddetti criteri, sarà preferito chi ha depositato l'offerta per primo.

-L'aggiudicatario, nel termine indicato nell'offerta di acquisto, che, come sopra evidenziato, **non potrà essere superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il saldo prezzo (detratto l'importo della sola cauzione) sul conto corrente intestato al professionista delegato ed alla procedura

vincolato all'ordine del giudice con causale deposito prezzo, che il professionista delegato avrà provveduto ad aprire.

In caso di mancato deposito del saldo prezzo e delle spese di trasferimento entro il termine stabilito ne verrà dato tempestivo avviso al G.I.

-L'aggiudicatario, inoltre, dovrà depositare nello stesso termine di **60 giorni** dall'aggiudicazione, un **assegno circolare non trasferibile** all'ordine del **"professionista delegato avv. Annarita De Vitto-R.G. n. 853/2022 -TRIB.AV."**, pari al **15% del prezzo di aggiudicazione** per le spese necessarie e relative alla trascrizione, registrazione e voltura del decreto di trasferimento, alle cancellazioni delle formalità pregiudizievoli. L'aggiudicatario, inoltre, dovrà versare l'eventuale differenza a congruaggio del deposito spese, se lo stesso risultasse insufficiente.

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, 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 del decreto di trasferimento dei beni e dovrà depositare contestualmente al versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, presso lo studio del professionista delegato, dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà attestante il possesso dei requisiti normativamente richiesti. Tale dichiarazione verrà allegata al decreto di trasferimento. In caso di omissione, il decreto verrà tassato con il regime ordinario, con esonero per il professionista delegato da ogni responsabilità.

La partecipazione alle aste presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della perizia di stima, alle quali il presente avviso si riporta e fa completo riferimento, anche nel caso di eventuali omissioni ed errori.

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

- Il presente avviso sarà pubblicato, a norma dell'art. 161 quater disp. att. c.p.c. e dell'art.490 c.p.c., sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata **"Portale delle Vendite Pubbliche"** a cura del professionista delegato e sui siti internet **www.tribunale.avellino.it** e **www.astalegale.net**, unitamente alla relazione di stima, e 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., debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice sono effettuate dal sottoscritto professionista delegato, presso il proprio studio in Avellino alla via Matteotti n.43.

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

Tutte le informazioni potranno essere da ogni interessato richieste presso lo studio del sottoscritto professionista delegato avv. Annarita De Vitto, in Avellino alla via Matteotti n.43 (Tel. 0825.786288-fax 081.682652-e.mail: annaritadevitto@libero.it-pec: annarita.devitto@avvocatiavellinopec.it).

Avellino, 10 luglio 2025

Il professionista delegato

Avv. Annarita De Vitto

