

TOMMASO NIGRO

Dottore Commercialista- Revisore Legale

tommasonigro1@gmail.com – t.nigro@pec.commercialistisalerno.it

C.F. NGRTMS67L22H703X

AVVISO DI VENDITA

nella Procedura Esecutiva rubricata al n° 70/2013 RGE - Tribunale di Lagonegro

Il sottoscritto **Dott. Tommaso Nigro**, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione resa in data 8 maggio 2024 nella procedura esecutiva immobiliare n°70/2013 R.G.E.

RENDE NOTO

a norma dell'art. 490 c.p.c. che il **giorno 25 Novembre 2024 alle ore 11:30, presso il suo studio professionale in Eboli alla via San Berardino n° 12 scala A piano 6°** si procederà all'esame delle offerte di acquisto senza incanto depositate ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero alla gara fra gli offerenti, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., degli immobili di seguito meglio descritti

1) DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili posti in vendita e le ulteriori indicazioni utili vengono così riepilogati:

LOTTO UNO

COMUNE E LUOGO DI UBICAZIONE:

Caselle in Pittari - Via Marmore Caporra 19

DESCRIZIONE:

Piena ed intera proprietà di locale deposito

Trattasi di locale deposito posto al secondo piano sottostrada del fabbricato costituente il condominio San Vito, sito nel centro abitato per cui risulta ben servito dal punto di vista delle infrastrutture e di tutti i servizi ed è raggiungibile direttamente con mezzi meccanici.

DATI CATASTALI:

Immobile identificato al **catasto Fabbricati** del comune di Caselle in Pittari al - **Fg 26 n. 682 sub 37 categ. C/2 cl 7 cons. 88 mq**

CONFINI:

L'immobile confina a nord e ad est con terrapieno del lotto su cui insiste lo stesso fabbricato, con vano scala comune, con unità individuata col sub 39, con corridoio comune, con altra unità immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E CONFORMITÀ' DEGLI IMPIANTI:

L'immobile è di forma rettangolare, è privo di infissi di chiusura, ovvero è accessibile ad ovest direttamente tramite un corridoio comune, largo circa 1 ml, ed a sud-est tramite un passaggio - largo circa 1,35 ml – facente parte sempre dell'area comune, per cui non è dotato di un accesso carrabile, se non per mezzi meccanici di modeste dimensioni. È privo di qualsiasi impianto, le pareti, come il soffitto, sono solo intonacate, la pavimentazione è in battuto di calcestruzzo.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ:

L'unità immobiliare è priva di impianti e non sussiste l'obbligo di attestazione di prestazione energetica (*giusta* decreto interministeriale del 26/6/2015).

CONFORMITÀ' URBANISTICA ED EDILIZIA:

Il fabbricato di cui fa parte tale U.I. è stato autorizzato con Concessione edilizia 7/12 del 9/12/1993, successiva Sanatoria e Variante n. 2/9 prot. 4408 del 20/5/1994, denuncia di esecuzione di opere interne prot. 4963 del 23/12/1994 e successiva Variante n. 2/22 prot. 186 del 5/4/1995. Relativamente a detta unità immobiliare lo stato dei luoghi presenta lievi difformità rispetto a quanto autorizzato ovvero una diversa distribuzione interna, doveva essere diviso in n. 6 cantinole separate da un corridoio centrale, effettivamente è costituito da un unico ambiente, tali difformità sono sanabili previa Richiesta di Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.

L'area su cui è stato edificato il fabbricato ricade in zona omogenea residenziale (C1) del PRG vigente nel Comune di Caselle in Pittari.

Si rileva che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, in quanto autorimessa rientrava tra le attività soggette al controllo dei VV.F. (attività n. 92 del DM 16/2/1982, ora attività n. 75 allegato I DPR 151/2011). Da verifiche effettuate presso il Comando Provinciale dei VV.F. di Salerno risulta rilasciato solo un "Parere di Conformità" Prat. n. 40239, prot. 3334 del 17/7/2006 (*si veda all. W*) non rinnovato, e non risulta avviata alcuna procedura di rinnovo periodico di conformità antincendio in base al DPR 151/2011.

ONERI CONDOMINIALI E VINCOLI

Vi sono oneri condominiali che resteranno a carico dell'aggiudicatario. Per ulteriore dettagli si rimanda all'elaborato peritale redatto dal CTU.

STATO DI POSSESSO:

L'immobile è nella piena disponibilità del Custode Giudiziario.

VALORE DI STIMA LOTTO UNO

€ 22.500,00 (diconsi euro ventiduemilacinquecento/00).

LOTTO TRE

COMUNE E LUOGO DI UBICAZIONE:

Caselle in Pittari - Via Marmore Caporra 19,

DESCRIZIONE:

Piena ed intera proprietà di un piccolo ripostiglio

Trattasi di un piccolo ripostiglio posto al secondo piano sottostrada del fabbricato costituente il condominio San Vito, sito nel centro abitato per cui risulta ben servito dal punto di vista delle infrastrutture e di tutti i servizi ed è raggiungibile direttamente con mezzi meccanici.

DATI CATASTALI:

Immobile identificato al **catasto Fabbricati** del comune di Caselle in Pittari al
- Fg 26 n. 682 sub 49 categ. C/6 cl 6 cons. 36 mq

CONFINI:

L'immobile confina a sud con l'area comune, e continuando in senso antiorario, col vano scala comune per due lati e con altra unità immobiliare.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI:

L'immobile è costituito da due piccoli ripostigli indipendenti, accessibili l'uno dall'area comune, l'altro dal vano scala comune. Di fatto si tratta di ambienti ricavati dall'originario vano scala, erroneamente censiti con la categoria catastale C/6 e presentano una modesta consistenza, notevolmente inferiore a quella catastale riportata in visura (36mq). Gli stessi in pianta sono di forma rettangolare allungata (largh. circa ml 1.40), completamente ciechi e dotati di impianto elettrico (n. 1 punto luce), le pareti, come il soffitto, sono solo intonacate, la pavimentazione per il locale più piccolo è in battuto di calcestruzzo, l'altro è pavimentato come il vano scala.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DICHIARAZIONI DI CONFORMITÀ:

L'unità immobiliare è priva di impianti e non sussiste l'obbligo di attestazione di prestazione energetica (*giusta* decreto interministeriale del 26/6/2015).

CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA:

Il fabbricato di cui fa parte tale U.I. è stato autorizzato con Concessione edilizia 7/12 del 9/12/1993, successiva Sanatoria e Variante n. 2/9 prot. 4408 del 20/5/1994, denuncia di esecuzione di opere interne prot. 4963 del 23/12/1994 e successiva Variante n. 2/22 prot. 186 del 5/4/1995. Relativamente a detta unità immobiliare lo stato dei luoghi presenta lievi difformità rispetto a quanto autorizzato faceva parte del vano scala, mentre ora costituisce una unità immobiliare autonoma tali difformità sono sanabili previa Richiesta di Accertamento di Conformità ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 s.m.i.

L'area su cui è stato edificato il fabbricato ricade in zona omogenea residenziale (C1) del PRG vigente nel Comune di Caselle in Pittari.

Si rileva che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento, in quanto autorimessa rientrava tra le attività soggette al controllo dei VV.F. (attività n. 92 del DM 16/2/1982, ora attività n. 75 allegato I DPR 151/2011). Da verifiche effettuate presso il Comando Provinciale dei VV.F. di Salerno risulta rilasciato solo un "Parere di Conformità" Prat. n. 40239, prot. 3334 del 17/7/2006 (*si veda all. W*) non rinnovato, e non risulta avviata alcuna procedura di rinnovo periodico di conformità antincendio in base al DPR 151/2011.

ONERI CONDOMINIALI E VINCOLI

Vi sono oneri condominiali che resteranno a carico dell'aggiudicatario. Per ulteriore dettagli si rimanda all'elaborato peritale redatto dal CTU.

STATO DI POSSESSO:

L'immobile è nella piena disponibilità del Custode Giudiziario.

VALORE DI STIMA LOTTO TRE

€ 980,00 (diconsi euro novecentottanta/00).

2) CONDIZIONI DI VENDITA

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione di stima a firma dell'Arch. Francesca Eboli ed agli atti della procedura, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative.

La vendita avviene a corpo e non a misura ed 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.

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 degli 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.

3) MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

3.1 Offerte irrevocabili di acquisto

▪ **Ciascun offerente**, ai sensi dell'art. 571, co I, c.p.c., tranne il debitore, **è ammesso a formulare offerte** per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, co III, c.p.c. (con l'espressa avvertenza che il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti); nell'ipotesi di cui al citato art. 579, co III, c.p.c. il mandato speciale risultante da atto pubblico o da scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, co I, c.p.c.

3.2 Modalità di presentazione

▪ **L'offerta**, in bollo, dovrà essere depositata, **presso lo studio del professionista delegato in Eboli alla via San Berardino n° 12 scala A piano 6°** entro e non oltre le **ore 13:00 del giorno 22 Novembre 2024**, in duplice busta chiusa. Sulla prima busta devono essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente o anche uno pseudonimo dell'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. All'interno di tale busta deve essere inserita una seconda busta anch'essa sigillata e contenente l'offerta, che invece recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene con il riferimento al lotto per cui viene fatta l'offerta;

Nell'offerta dovranno essere riportati:

▪ Il nome ed il cognome dell'offerente, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, la residenza e/o domicilio, lo stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi (e, se in regime di comunione legale dei beni, le generalità complete, ivi compreso il codice fiscale, del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro-quota, il bene, in caso di aggiudicazione; nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione legale dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, co I, lett. f, Cod. Civile, quella del coniuge non acquirente di cui al II comma della medesima disposizione normativa), il recapito telefonico, la copia di un valido documento d'identità; ove previsto, valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione anche ai sensi dell'art. 579, co III, c.p.c. (es. procura speciale o certificato camerale);

▪ Nel solo caso in cui l'offerente sia minorenni, la sottoscrizione dei genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia conforme;

- In caso di offerta presentata congiuntamente da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.
- Numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva;
- Dati identificativi del bene (e del lotto) cui l'offerta si riferisce;
- Indicazione del **prezzo offerto** (per ciascun lotto, pari o superiore al prezzo base d'asta), del tempo (non superiore a 120 giorni), del modo del pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
 - a) **è possibile presentare una offerta minima di acquisto inferiore al prezzo base** ma comunque **non inferiore** all'importo equivalente al prezzo base d'asta ridotto di 1/4;
 - € 16.875,00 per il lotto 1;
 - € 735,00 per il lotto 3;
- Indicazione del termine e delle modalità di pagamento degli oneri tributari (spese di trasferimento) non superiore a 120 giorni;
- Espresa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile venduto.

All'offerta dovrà essere allegato:

un assegno circolare non trasferibile, intestato a Tribunale di Lagonegro - Procedura Esecutiva n. 70/2013 RGE per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto

3.3 Apertura delle buste e gara tra gli offerenti

▪ **Le buste saranno aperte all'udienza fissata per l'esame delle offerte**, alla presenza degli offerenti, ove comparsi; nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.; **in caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema delle schede o buste segrete, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, commi 2 e 4 c.p.c. – mediante unica offerta in aumento, ad aumento libero, da formularsi per iscritto dopo l'apertura delle buste entro i tre minuti successivi alla consegna di apposita scheda per la formulazione dell'offerta stessa.**

▪ **L'offerta è inefficace**

- 1) se perviene oltre il termine innanzi stabilito;
- 2) se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base d'asta;
- 3) se l'offerente non presta cauzione a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto..

▪ **L'offerta è irrevocabile** salvo che siano decorsi 120 gg dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

▪ **Non sarà possibile** trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta (fatta salva l'offerta formulata ai sensi dell'art. 579 c.p.c.).

3.4 Procedura di aggiudicazione

Esaminate le offerte validamente pervenute si procederà come segue:

▪ Qualora sia stata presentata **una sola offerta pari o superiore al prezzo a base d'asta** l'offerta è senz'altro accolta ai sensi dell'art. 572 II comma c.p.c.

▪ Qualora sia presentata **una sola offerta compresa tra il 75% ed il 100%** del prezzo base il professionista delegato può far luogo alla vendita quando ritiene che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; nel caso in cui sia stata presentata una domanda di assegnazione, il professionista provvederà all'assegnazione al creditore istante al prezzo a base d'asta ai sensi dell'art. 588 c.p.c. (art. 572 comma 3° c.p.c.)

▪ Qualora siano presentate più offerte, il delegato inviterà in ogni caso gli offerenti alla gara sull'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggior offerente; se il prezzo offerto all'esito della gara è inferiore al valore dell'immobile stabilito nell'ordinanza di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, non si farà luogo alla vendita ed il bene sarà assegnato al creditore.

▪ Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi:

- a) maggior importo del prezzo offerto;
- b) a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- c) a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- d) a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

3.5 Completamento della procedura

L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma (detratta la cauzione di cui sopra), **oltre le spese del trasferimento** (registrazione, trascrizione, voltura catastale), da versarsi, nella misura del 20% al momento del

deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, **nel termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione** a mezzo bonifico bancario - intestato a Tribunale di Lagonegro - Procedura Esecutiva n. 70/2013 RGE - **IBAN: IT 37 X 05424 15200 000001002562** acceso presso la **ed acceso presso la Banca Popolare di Bari. - filiale di Salerno**, con deposito di copia della contabile presso lo studio del sottoscritto professionista delegato o a mezzo PEC, restando 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..

Il mancato versamento del prezzo nel termine indicato comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa.

Qualora il procedimento si fondi su credito fondiario, al versamento alla procedura sarà sostituito, ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. n. 385 del 01 settembre 1993 il pagamento diretto alla banca creditrice, nei limiti del credito azionato in via ipotecaria e previa precisazione del medesimo entro il termine di giorni trenta dall'aggiudicazione definitiva, con detrazione di un eventuale accantonamento per spese di procedura, nella misura che sarà indicata dal professionista delegato (20%).

In base al disposto dell'art. 46 DPR 380/2001 (già art. 17 L. 47/1985) e dell'art. 40 L. 47/1985, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare la relativa domanda entro 120 gg (centoventi giorni) dall'atto di trasferimento dell'immobile.

Il professionista delegato avvisa che le spese del trasferimento (registrazione, trascrizione, voltura catastale del decreto di trasferimento ed eventuali volture precedenti ed accatastamenti), da versarsi, nella misura e secondo le modalità di cui sopra, al momento del deposito della differenza del prezzo di aggiudicazione, cadono a carico dell'aggiudicatario, su cui incombono anche i costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario. A tal fine il professionista delegato provvederà, con spese e compensi, come detto, a carico dell'aggiudicatario, all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento della cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sugli immobili.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. e segg. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione verranno effettuate presso lo studio del professionista delegato in Eboli alla via san Berardino n° 12 scala A piano 6°.

Se l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del prezzo, farà ricorso a mutuo bancario con ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato potrà, con l'accordo della banca erogante, sottoscrivere il contratto definitivo di mutuo contenente l'assenso all'iscrizione ipotecaria di primo grado, ai sensi dell'art. 2822 c.c., e la delega alla banca, ai sensi dell'art. 1269 c.c., per il versamento del residuo importo direttamente alla procedura entro il termine e con le forme previste (accredito con bonifico bancario); ai sensi dell'art. 585 ultimo comma c.p.c., nel decreto di trasferimento sarà indicato l'atto di erogazione e l'assenso all'iscrizione ipotecaria nonché il divieto per il conservatore dei registri immobiliari di trascrivere il decreto di trasferimento se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca.

4) PUBBLICITA' E VISITE

Il presente avviso sarà pubblicato a norma dell'art. 490 c.p.c., 1° comma, a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a, sul **Portale delle vendite pubbliche** presso il Ministero della Giustizia.

- Il Professionista Delegato curerà, affidando all'uopo incaricato a Aste Giudiziarie Inlinea Spa, gli ulteriori seguenti adempimenti:
- Inserimento dell'avviso, unitamente a copia dell'avviso di vendita e della relazione di stima, nel sito internet autorizzato www.astegiudiziarie.it almeno 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte;
- Pubblicazione di un estratto dell'avviso di vendita (contenente solo la descrizione sintetica del bene, il prezzo, la misura minima dell'aumento, lo stato del bene libero od occupato, nonché l'indicazione ed il numero di telefono del Professionista Delegato), almeno 45 giorni prima della data di scadenza per la presentazione delle offerte e per una sola volta sul quotidiano d'informazione sul quotidiano "Il Mattino" edizione nazionale.
- Inserimento dell'avviso di vendita tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet **Casa.it**, **Idealista.it**, almeno 40 giorni prima del termine di presentazione delle offerte.

Ciascun interessato, previo appuntamento con il Professionista Delegato (Dott. Tommaso Nigro con studio in Eboli (Sa) alla Via San Berardino n° 12, tel. 0828/308262, e-mail studionigroeboli@gmail.com PEC t.nigro@pec.commercialistisalerno.it), da fissarsi entro il termine di 15 giorni dalla richiesta effettuata da formularsi **esclusivamente a mezzo del Portale delle vendite pubbliche nell'area ad essa riservata, con la funzione "Prenota visita immobile"** potrà procedere alla visita del bene ed all'esame dei dati e dei relativi documenti.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del professionista delegato che riveste anche la carica di Custode Giudiziario degli immobili pignorati.

Lagonegro/Eboli, 16.09.2024

Il Professionista Delegato
(Dott. Tommaso Nigro)

