



TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO

(ex Tribunale di Sant'Angelo dei Lombardi)

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE: R.G. Esecuzioni Civili – n. 10/2012

Giudice Dott.ssa Patrizia GRASSO

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

(artt. 490 – 570 segg. e 576 c.p.c.)

Il sottoscritto **Dott. Fabrizio Virginio Pesiri**, notaio con studio in Gesualdo (AV) alla Via Cappuccini n. 12, in esecuzione dell'ordinanza emessa dal Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Avellino, ex art. 591 bis c.p.c., e del combinato disposto degli artt. 490, 569, 570, 571, 572, 576 c.p.c.

RENDE NOTO

- che il giorno **15 gennaio 2025 alle ore 17:00**, presso lo studio sopra indicato in Gesualdo (AV) alla Via Cappuccini n. 12, si svolgerà la **vendita senza incanto, in VII asta con prezzo ridotto di ¼ rispetto alla precedente vendita**, in un unico lotto, dei beni immobili, come di seguito descritti, oggetto della procedura esecutiva innanzi indicata, saranno aperte le buste, esaminate le offerte presentate e si svolgerà l'eventuale gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c. e che il termine per la presentazione delle offerte ex art. 571 c.p.c. è fissato per il giorno **14 gennaio 2025 entro le ore 12:00**, presso lo studio in Avellino alla Piazza della Libertà n. 23.

LOTTO UNO

Complesso agricolo in Lacedonia (AV) alla Contrada Mezzana, dell'estensione complessiva di mq. 45.580,00, composto da due depositi, due stalle, un fienile, oltre a casa di civile abitazione ed autorimessa, ed annessi terreni di mq. 37.517,00 destinati a seminativo.

Il complesso agricolo di forma irregolare, ben visibile dalla strada, si presenta per tre lati fronte strada ed è costituito da due corpi: il primo formato dai terreni ricadenti sulle p.lle 46 e 166, gli annessi fabbricati e casa di civile abitazione, ricadenti sulla p.lla 167; il secondo, confinante con terreni di altre proprietà, è costituito dal terreno agricolo, ricadente sulla p.lla 76.

Lungo i confini è delimitato da recinzione, realizzata con paletti in legno e rete metallica, in cui si aprono due accessi, prospicienti la stradina, sterrata e ricoperta di ghiaia, di accesso all'intero complesso. Gli accessi, pedonali e carrabili, protetti da cancelli in ferro a due partite, immettono in un ampio spazio all'aperto, con funzione di accesso-corte, adibito a piazzale di manovra, passaggi e a verde, a servizio dei fabbricati e dei terreni.

Identificazione catastale: C. F. foglio 6 p.la 167 sub 1-2-3-4 e C. T. foglio 6 p.la 167 – ente urbano, are 80.63.

- Corte comune censita in C. F. al foglio 6 p.la 167 sub 1, bene comune non censibile ai sub 2-3-4.
Trattasi di un'ampia area cortiva, scoperta, pedonale e carrabile, collocata a margine della p.la 166, con accesso mediante due cancelli in ferro, che si aprono sulla stradina privata, a servizio degli immobili; estesa mq. 7.146,00, la corte presenta conformazione irregolare e giacitura variabile, da pianeggiante a lievemente acclive e risulta adibita a piazzale di manovra, passaggi e a verde, a servizio dei fabbricati e dei terreni, è delimitata lungo i confini da recinzione, realizzata con staccionata o con paletti in legno e rete metallica. L'area si compone di una porzione a verde, ubicata sui lati sud-est, delimitata da una staccionata in legno, sistemata con siepe di schermatura, erbetta, essenze arbustive ornamentali, un pozzo rivestito in pietra locale ed un manufatto in lamiera per il ricovero di colombi; un'altra porzione, destinata a passaggi e percorsi, in parte a verde incolto, in parte sistemata con battuto di cemento, in parte pavimentata con pietra locale, in cui è collocata una voliera, realizzata con tubolari in ferro e rete metallica; una terza porzione, a verde incolto, e recintata.
- Fabbricato ad uso abitativo, articolato in due corpi di fabbrica, che si sviluppano su due livelli fuori terra (piano terra e piano primo); il primo ad ovest, adiacente al fabbricato adibito a stalla (sub 4), che si compone di: soggiorno, cucina e bagno al piano terra; n. due camere da letto doppie, bagno e disimpegno al piano primo; il secondo ad est, adiacente al fabbricato adibito ad autorimessa (sub 3), che si compone di una cantina ed un ripostiglio (sottoscala) al piano terra; una camera da letto doppia ed un bagno al piano primo.
L'immobile, libero su due lati, che prospettano sull'area cortiva scoperta (sub 1), ha una superficie complessiva lorda pari a mq. 210,00, oltre alla superficie di mq. 41,00, destinata alle dipendenze esclusive, n. due scale esterne con ballatoio e portico. L'abitazione complessivamente è servita da quattro ingressi, disposti sulla facciata principale; il piano terra è servito da due ingressi, autonomi e diretti, che immettono rispettivamente nel soggiorno dell'abitazione e nella cantina; il piano primo è accessibile attraverso n. due scale esterne, dotate di ballatoio e di n. due accessi autonomi e diretti. L'immobile nel complesso gode di un buon grado di manutenzione e di conservazione con discrete rifiniture.

La superficie complessiva è pari a circa mq. 189,18 (di cui mq. 120,46 di superficie abitabile e mq. 68,72 di superficie non residenziale).

Identificazione catastale: C. F. foglio 6, p.lla 167 sub 2, cat. A/4, cl. 2, vani 7, rendita euro 224,14.

Regolarità Urbanistica ed Amministrativa

Dalla perizia di stima, agli atti della procedura, risulta che il fabbricato ad uso abitativo foglio 6 p.lla 167 sub 2 è stato edificato in data antecedente l'anno 1967 - Legge Ponte n. 765 del 06.08.1967.

Il C.T.U. ha riscontrato delle difformità che in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e 40, comma 6 della Legge 28.02.1985 n. 47 e successive modifiche ed integrazioni, non hanno comportato alterazioni alla volumetria complessiva del fabbricato né modifiche alla sua destinazione d'uso, pertanto rientrano nelle previsioni di sanabilità, in quanto conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente e conformi alla strumentazione urbanistico - edilizia comunale al momento della realizzazione dell'intervento (dopo il 26.09.2006). Gli interventi eseguiti potranno essere sanati con la presentazione di una S.C.I.A (Segnalazione Certificata Inizio Attività) presso l'U.T.C. di Lacedonia (AV); complessivamente si ritiene di dover prevedere una spesa complessiva di euro 912,64 (costi previsti per sanatoria: euro 516,00 per oneri sanzionatori; euro 16,00 per marca da bollo e circa euro 380,64, per spese tecniche ed oneri accessori). A norma di legge, in caso di trasferimento a titolo oneroso, l'immobile de quo risulta essere soggetto alla dotazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE); poiché all'attualità l'immobile risulta carente di tale documentazione, si ritiene necessario decurtare dal suo valore stimato il costo previsto per tale adempimento, circa euro 320,00, inclusi di spese tecniche ed oneri accessori. Lo stato dell'unità immobiliare è conforme alle planimetrie depositate presso il Catasto Fabbricati.

- **Autorimessa** situata al piano terra, in adiacenza all'unità abitativa (sub 2), con consistenza di mq. 50,00 ed altezza interna di m. 2,82, come si desume dalla planimetria catastale. E' accessibile dall'area cortiva scoperta (sub 1) attraverso un ingresso autonomo e diretto, collocato sul fronte principale e dotato di porta d'entrata in ferro, a quattro partite. L'unità immobiliare presenta: struttura realizzata in muratura; copertura piana con sovrastante manto di bitume; piano di calpestio con massetto in cls; impianto elettrico; carente di rifiniture, all'esterno è rifinito con intonaco e dipintura limitatamente al fronte anteriore; l'interno è intonacato ed in parte rifinito con tinteggiatura; è sprovvisto di canali di gronda e tubi di discesa.

Stato conservativo e manutentivo: l'autorimessa risulta essere attualmente in uno stato di manutenzione e conservazione insufficiente; nella fattispecie si renderebbe comunque necessario qualche intervento di completamento e finitura.

Identificazione catastale: C. F. foglio 6 p.lla 167 sub 3, cat. C/6, cl. U, mq. 60, rendita euro 92,96.

Regolarità Urbanistica ed Amministrativa

Dalla perizia di stima, agli atti della procedura, risulta che il fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare censita in C. F. al foglio 6 p.lla 167 sub 3 è stato edificato in data antecedente l'anno 1967 - Legge Ponte n. 765 del 06.08.1967 e lo stato è conforme alla planimetria depositata presso il Catasto Fabbricati.

- **Azienda agricola** con superficie complessiva coperta pari a mq. 720,00, articolata in sei fabbricati, destinati a: fienile - ovile; deposito agricolo; deposito attrezzi; due stalle; fienile.

Identificazione catastale C. F. foglio 6, p.lla 167 sub 4, cat. D/10, euro 1.604,00.

Il fienile-ovile, è costituito da un capannone, ad unica elevazione, libero sui quattro lati e circondato dall'area cortiva scoperta (sub 1), servito da quattro accessi, di cui due carrabili e due pedonali, distribuiti su tre lati. La struttura portante è in pilastri di c.a.v.; tamponature in pannelli di c.a.v., del tipo liscio, con finitura in grigio cemento; copertura in elementi prefabbricati in c.a.p., a tetto, a due falde inclinate con soprastante manto di tegole; canale di gronda e tubi di discesa in pvc; pavimento del tipo industriale antiscivolo, in cls armato additivato; otto grandi finestre in ferro, a nastro, a cinque partite, con parti fisse e parti apribili a vasistas; due porte d'entrata in ferro, del tipo cieco, ad un battente; due porte d'entrata, in ferro, a due partite, del tipo cieco e scorrevoli con guida superiore; impianto elettrico ed idrico.

Stato conservativo e manutentivo: buona qualità dei materiali utilizzati in fase di realizzazione.

L'esterno del capannone e porzione dell'interno risulta privo di tinteggiatura; la presenza di alcune tracce di umidità sulla pannellatura evidenzia la necessità di effettuare qualche intervento di ripristino.

Superficie commerciale: mq. 318,60.

Regolarità Urbanistica ed Amministrativa

Dalla perizia di stima, agli atti della procedura, risulta che l'unità immobiliare innanzi descritta è stata edificata in forza dei seguenti titoli autorizzativi:

- a) Concessione gratuita per opere edilizie ai sensi dell'art. 9, Legge 28.01.1977 n. 10 in data 01.04.1994, Reg. Costruzioni n. 828, Prot. n. 706, per la "Costruzione di fabbricato rurale ad uso ovile e fienile con annessa concimaia e pozzetto" in Via Pietra Cavata;
- b) Elaborati grafici di Progetto e Relazione Generale;
- c) Comunicazione di Avvenuto Deposito di Progetto c/o l'Ufficio del Genio Civile di Avellino in data 23.05.1994, Prot. n. 6289, Deposito n. 38877;
- d) Comunicazione di Inizio Lavori in data 25.05.1994, Prot. n. 2749;
- e) Certificato di Collaudo statico delle strutture in data 29.09.1994, depositato c/o l'Ufficio del Genio Civile di Avellino in data 04.10.1994;
- f) Comunicazione di Ultimazione Lavori in data 28.12.1994.

Il C.T.U. ha riscontrato delle difformità sanabili ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/2001 con sanzione in unica soluzione di euro 516,00. L'opera eseguita in difformità potrà essere sanata con la presentazione di una S.C.I.A (Segnalazione Certificata Inizio Attività) presso l'U.T.C. di Lacedonia (AV). Complessivamente si ritiene di dover prevedere una spesa complessiva di euro 912,64 (costi previsti per sanatoria euro 516,00 per oneri sanzionatori; euro 16,00 per marca da bollo e circa euro 380,64, per spese tecniche ed oneri accessori).

Il deposito agricolo, costruito nell'anno 1985, circondato per tre lati dalla corte comune (sub 1) è adiacente al deposito attrezzi agricoli. Situato al piano terra, il fabbricato è servito da un accesso autonomo e diretto, è a pianta rettangolare e si compone di un unico ambiente della consistenza di mq. 45,00. Lo spazio interno si configura come un locale adibito a stalla; è dotato di

due mangiatoie lungo i lati corti, ciascuno di m. 6,20. Al grezzo e carente di rifiniture, il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche costruttive e rifiniture: struttura in muratura, in blocchi di tufo squadrato e malta cementizia; fondazioni in conglomerato cementizio del tipo continuo; copertura a tetto, a due falde inclinate con soprastante manto di tegole in laterizio; gronde e tubi di discesa in lamiera zincata; piano di calpestio in battuto di cemento; pareti interne intonacate ed in parte tinteggiate; finestre in alluminio anodizzato; porta d'entrata in ferro, a due partite, del tipo cieco e scorrevole con guida superiore; l'esterno è provvisto d'intonaco; la tinteggiatura è presente solo sul fronte principale. È dotato di un punto luce a parete, un tubo neon, collocato sopra la porta d'entrata e di un punto acqua.

Stato conservativo e manutentivo: mediocre.

Superficie commerciale: mq. 36,00.

Regolarità Urbanistica ed Amministrativa

Dalla perizia di stima, agli atti della procedura, risulta che l'unità immobiliare innanzi descritta è stata edificata in forza di Concessione edilizia in data 09.01.1985, Prot. n. 4236, per la "Costruzione di deposito rurale", con comunicazione di Avvenuto Deposito di Progetto c/o il Genio Civile di Avellino il 30.01.85, n. 1093. Dalle indagini esperite presso il Comune di Lacedonia non è stata rilevata la presenza del Collaudo Statico delle strutture. Sono emerse le seguenti difformità:

- a) lievi difformità metriche nella pianta, comportanti anche una lieve modifica delle superfici; nel progetto approvato il fabbricato era stata previsto a pianta quadrata con una superficie netta pari a mq. 43,56 (6.60 x 6.60); allo stato odierno il locale è a pianta rettangolare con una superficie netta pari a mq. 44,64 (7.20 x 6.20);
- b) aumento dell'altezza del fabbricato di circa un metro, tale da comportare un aumento della cubatura;
- c) mancata realizzazione del solaio di piano sottotetto.

In quanto all'uso del fabbricato, lo spazio interno attualmente si configura come un locale adibito a stalla; è dotato di due mangiatoie lungo i lati corti; il piano di calpestio, nella parte centrale, è leggermente inclinato verso l'interno, presumibilmente per permettere la raccolta dei liquami nell'apposita canaletta, ivi predisposta. Tuttavia, nel corso dei sopralluoghi non è stata rilevata la presenza di animali a ricovero all'interno del fabbricato, ma la presenza delle modeste opere suindicate lascia supporre che l'utilizzo del fabbricato sia non conforme alla destinazione d'uso assentita.

Tali difformità sono ascrivibili alla categoria delle opere eseguite in difformità dalla Concessione edilizia, sanabili ai sensi degli artt. 36 e 37 del DPR 380/2001.

Le violazioni riscontrate nella predetta legge sono definite all'art. 3 lett. c): "Interventi di ristrutturazione edilizia che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso".

L'art. 36, comma 1, del DPR 380/2001 dispone che in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, il responsabile dell'abuso o l'attuale proprietario dell'immobile, possono ottenere il permesso in sanatoria solo in presenza della cosiddetta "doppia conformità": conformità delle opere alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione delle stesse, sia al momento della presentazione della domanda. Nel caso in esame, non si è a conoscenza della data in cui le opere difformi siano state realizzate; non si posseggono elementi certi per affermare che esse siano state realizzate in fase di costruzione del fabbricato o dopo la sua costruzione; pertanto, la verifica di conformità è stata effettuata in riferimento alle norme dettate dal Piano di Fabbricazione e Regolamento Edilizio (approvato con Delibera di G.R. n. 2318 del 23.04.1974), strumento vigente nell'anno 1985 (la Concessione edilizia risale al 09.01.1985, il Deposito c/o l'Ufficio del Genio Civile di Avellino risale al 30.01.1985) ed in riferimento alle norme dettate dal PRG in vigore, adottato in data 11.03.1988 ed approvato in data 03.12.1992. Dalle verifiche effettuate sui luoghi è risultato che le opere eseguite in difformità rispondono al requisito della cosiddetta "doppia conformità" alle discipline urbanistiche ed edilizie vigenti; pertanto e per quanto sopra precisato, è possibile sanare le difformità rilevate inoltrando presso il Comune di Lacedonia richiesta di Permesso a Costruire in Sanatoria (D.P.R. 380/01 Art. 10, Comma 1, lettera c). Le opere descritte potranno essere sanate ai sensi dell'art. 37, comma 4, del DPR 380/2001, che testualmente recita: "Ove l'intervento realizzato risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dell'intervento, sia al momento della presentazione della domanda, il responsabile dell'abuso o il proprietario dell'immobile possono ottenere la sanatoria dell'intervento versando la somma, non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro stabilita dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio". È stato, quindi, attribuito al Comune il potere di determinare le sanzioni entro margini minimi e massimi, i quali dovranno essere specificati in relazione all'entità e alla tipologia dell'abuso; il Comune non potrà esprimersi a priori se prima non verrà presentata richiesta di sanatoria con la relativa documentazione tecnica e fotografica; solo successivamente il responsabile del procedimento potrà stabilire il valore della sanzione pecuniaria in base a criteri predeterminati. In conclusione, anche se non è possibile stabilire la cifra esatta della sanzione pecuniaria, essa non potrà superare i 5.164,00 euro ed a questa cifra l'aggiudicatario dell'immobile potrà far riferimento. Complessivamente si ritiene di dover prevedere una spesa di circa euro 6.680,00 (costi previsti per sanatoria: circa euro 5.164,00 per oneri sanzionatori; euro 16,00 per marca da bollo ed euro 1.500,00 per spese tecniche, incluse di onorario ed oneri accessori). Regolarizzate le difformità con la richiesta di sanatoria, sopra indicata, si dovrà procedere al Collaudo statico delle strutture in sanatoria presso l'Ufficio del Genio Civile di competenza.

Il deposito attrezzi situato al piano terra, servito da un accesso autonomo è collocato sul fronte principale, che si affaccia sulla corte comune (sub 1). Esso è a pianta rettangolare ed è composto da due ambienti intercomunicanti della consistenza complessiva di mq. 66,00 con altezza media di m. 4,81.

Caratteristiche: struttura in muratura e cordoli in c.a.; copertura in laterocemento, a tetto, a due falde inclinate e sovrastante manto di tegole in laterizio; gronde e tubi di discesa in lamiera zincata; piano di calpestio in battuto di cemento; porta d'entrata in ferro, a due partite, del tipo cieco e scorrevole con guida superiore. L'interno è completamente al grezzo e carente di rifiniture: è sprovvisto di intonaco e tinteggiatura nonché di aperture finestrate ed impianti; l'esterno è rifinito con intonaco e tinteggiatura.

Superficie commerciale: mq. 52,80.



Regolarità Urbanistica ed Amministrativa

Dalla perizia di stima, agli atti della procedura, risulta che l'unità immobiliare innanzi descritta è stata edificata in data antecedente l'anno 1967 - Legge Ponte n. 765 del 06.08.1967 e lo stato è conforme alla planimetria depositata presso il Catasto Fabbricati.

La stalla, situata al piano terra è servita da un accesso autonomo e diretto dall'area cortiva scoperta (sub 1), libera su due lati con apertura finestrata su entrambi i prospetti. Essa risulta composta da due ambienti, a pianta rettangolare, tra loro comunicanti attraverso porta interna.

Stato conservativo e manutentivo: scarso, praticamente al rustico. Il fabbricato presenta le seguenti caratteristiche costruttive e rifiniture: struttura in muratura; copertura con putrelle in ferro e tavelloni, a tetto, a due falde inclinate con soprastante manto di tegole in laterizio; gronde e tubi di discesa in lamiera zincata; piano di calpestio in battuto di cemento; porte in ferro, del tipo cieco, ad un battente; finestra anteriore costituita da due antoni in legno con inferriata esterna; finestra posteriore con telaio in ferro ed inferriata esterna. Il fabbricato è dotato di un punto luce al soffitto e di un punto acqua.

Superficie commerciale: mq. 31,50.

Regolarità Urbanistica ed Amministrativa

Dalla perizia di stima, agli atti della procedura, risulta che l'unità immobiliare censita è stata edificata in data antecedente l'anno 1967 - Legge Ponte n. 765 del 06.08.1967 e lo stato è conforme alla planimetria depositata presso il Catasto Fabbricati.

La stalla, di forma rettangolare con prevalente sviluppo in lunghezza, servita da un ingresso collocato sul fronte principale, con accesso diretto dalla corte comune (sub 1) è dotata di tre aperture finestrate, composta da due ambienti, tra loro comunicanti. Presenta le seguenti caratteristiche costruttive e rifiniture: struttura in muratura; copertura a tetto, a due falde inclinate con soprastante manto di tegole in laterizio; gronde e tubi di discesa in lamiera zincata; piano di calpestio in battuto di cemento; porta d'entrata in ferro, del tipo cieco, a tre partite; finestre in ferro, protette da antistante inferriata; pareti interne intonacate; l'esterno rifinito con intonaco; il fronte principale è in parte rivestito in pietra locale, montata "ad opus incertum". Il fabbricato è dotato di un punto luce a parete, tubo neon e di un punto acqua.

Stato conservativo e manutentivo: mediocre.

Superficie commerciale: mq. 76,50.

Regolarità Urbanistica ed Amministrativa

Dalla perizia di stima, agli atti della procedura, risulta che l'unità immobiliare sopra descritta è stata edificata in data antecedente l'anno 1967 - Legge Ponte n. 765 del 06.08.1967 e lo stato è conforme alla planimetria depositata presso il Catasto Fabbricati.

Il fienile, situato al piano terra, libero sui quattro lati, con accesso direttamente dall'area cortiva scoperta (sub 1) è composto da un unico ambiente. Presenta le seguenti caratteristiche costruttive: struttura in muratura e cordolo in c.a.; copertura con putrelle in ferro e tavelloni, a tetto, ad una falda inclinata e soprastante manto di tegole in laterizio; vano porta d'ingresso sprovvisto d'infisso e delimitato da cancello in ferro; un vano finestra sprovvisto d'infisso; assenza d'impianti.

Stato conservativo e manutentivo: molto scarso, infatti il fabbricato è completamente al grezzo, privo di pavimentazione, finiture e dotazioni impiantistiche e quindi sono necessarie opere di completamento.

Superficie commerciale: mq. 22,40.

Regolarità Urbanistica ed Amministrativa

Dalla perizia di stima, agli atti della procedura, risulta che l'unità immobiliare innanzi descritta è stata edificata in data antecedente l'anno 1967 - Legge Ponte n. 765 del 06.08.1967 e lo stato è conforme alla planimetria depositata presso il Catasto Fabbricati.

- Terreno agricolo, identificato in **C. T. al foglio 6 p.lla 46**, seminativo, classe 2, are 94.60, RD euro 31,76 e RA euro 36,64. Il terreno con accesso diretto dalla Strada Provinciale è coltivato a foraggio.

Destinazione Urbanistica: ricadente per 1/2 in ZONA AGRICOLA - classificata "E1" e per 1/2 in ZONA AGRICOLA - classificata "E3".

- Terreno agricolo, identificato in **C. T. al foglio 6 p.lla 166**, seminativo, classe 2, ha. 2.64.17, RD euro 88,68 e RA euro 102,32. Il terreno con accesso diretto dalla Strada Provinciale è coltivato a foraggio.

Destinazione Urbanistica: ricadente per 1/2 in ZONA AGRICOLA - classificata "E1" e per 1/2 in ZONA AGRICOLA - classificata "E3".

Si evidenzia che sui terreni innanzi descritti risulta una costituzione di servitù elettrica di cavidotto, accesso e passaggio a favore della società "omissis", costituita sulle p.lle 20 - 23 - 46 - 166 e 167 del foglio 6, al fine di servire il fondo dominante, individuato nella p.lla 17, dove sarebbero stati realizzati gli aerogeneratori e le relative opere accessorie. Servitù della durata anni 20 (venti), rinnovabile per altri vent'anni, salvo eventuale dismissione della centrale eolica da parte della società "omissis", trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di Avellino - Ufficio provinciale Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29 giugno 2007 ai numeri 13997/9611.

- Terreno agricolo, identificato in **C. T. al foglio 6 p.lla 76**, seminativo, classe 4, a. 16.40, RD euro 2,54 e RA euro 3,81. L'appezzamento non presenta accesso diretto dalla Strada Comunale, ma vi si accede attraverso gli appezzamenti confinanti di altra proprietà e non ricadenti sul complesso agricolo in esame.

Destinazione Urbanistica: ricadente per 1/10 in ZONA AGRICOLA - classificata "E1" e per 9/10 in ZONA AGRICOLA - classificata "E3".

Stato occupazionale degli immobili

Le unità immobiliari oggetto di vendita identificate in C. F. al foglio 6, p.lle 167 sub 1, 167 sub 2, 167 sub 3 e 167 sub 4, risultano nel possesso del debitore esecutato e dalle indagini esperite dal C.T.U. non sono risultati contratti di locazione registrati presso l'Ufficio del Registro. Relativamente ai terreni agricoli identificati in C. T. al foglio 6, p.lle 76, 166, 46, risulta in essere un

contratto di affitto agrario ex L. 203/1982, stipulato in data 11.09.2010 e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Sant'Angelo dei Lombardi in data 27.09.2010 al n. 1422 SERIE III, della durata anni 20 (venti), anteriore alla trascrizione del pignoramento, che prevede complessivamente un canone annuo pari ad euro 300.00 (trecento) ed il rinnovo automatico dello stesso, salvo disdetta scritta da una delle due parti entro sei mesi dalla scadenza. Ai sensi e per gli effetti dell'art. 2923 c.c. si precisa che il predetto contratto non risulta trascritto.

Determinazione del prezzo di stima: il C.T.U. ha decurtato dal valore di stima gli oneri occorrenti per la sanatoria.

Prezzo base d'asta euro 62.099,00

Offerta minima euro 46.574,00 (pari al 75% del prezzo base)

Deposito cauzione 10% del prezzo offerto

In caso di gara tra gli offerenti ex art. 573 c. p. c. rilanci min. euro 2.000,00

L'aggiudicatario potrà, ove ne ricorrano i presupposti e nei termini previsti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001, e all'art. 40 della legge 47/1985.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Per partecipare alla vendita senza incanto gli interessati dovranno depositare ai sensi dell'art. 571 c.p.c., presso lo studio del notaio delegato in Avellino alla Piazza della Libertà n. 23, a pena di inammissibilità, entro le ore 12:00 del giorno su indicato per la presentazione delle offerte, offerta in bollo (da euro 16,00), inserita necessariamente in busta chiusa. Sulla busta chiusa, contenete l'offerta, dovranno essere indicate, a cura del delegato o di un suo incaricato, esclusivamente, le generalità di chi presenta l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato e la data della vendita. Non dovrà essere annotato sulla stessa nessun'altra indicazione e specificamente né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita.

MODI E CONTENUTI DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

L'offerta dovrà contenere:

- ✓ cognome, nome, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico (se disponibili anche pec o e-mail) 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); se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato di iscrizione, rilasciato dall'Ufficio del Registro delle Imprese presso la Camera di Commercio competente (ovvero del registro delle persone giuridiche), attestante la vigenza 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;
- ✓ data della vendita e procedura cui si riferisce (indicazione del Tribunale e del numero di registro generale);
- ✓ dichiarazione di residenza o elezione di domicilio nel comune nel quale ha sede il tribunale competente per l'esecuzione (art. 174 disp. att. cod. proc. civ.), pena l'effettuazione delle comunicazioni presso la Cancelleria dell'Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Avellino;
- ✓ dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- ✓ indicazione del prezzo offerto. **In merito si evidenzia che sarà ritenuta valida anche l'offerta di un prezzo pari al 75% del prezzo base**, salvi i poteri del delegato previsti dall'art. 572 c.p.c., avvertendo che nel caso di unica offerta in misura pari o superiore al prezzo base d'asta la stessa sarà senz'altro accolta;
- ✓ indicazione del termine, **non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione**, entro il quale sarà versato il residuo del prezzo offerto (dedotta la sola cauzione versata), 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;
- ✓ espressa dichiarazione di aver 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 oggetto dell'offerta;
- ✓ indicazione della volontà di avvalersi, ove ne sussistano i presupposti, di benefici fiscali.

All'offerta dovranno essere allegati:

- ✓ fotocopia di valido documento di identità, in corso di validità, e codice fiscale dell'offerente;
- ✓ assegno circolare non trasferibile intestato al notaio delegato ed alla Procedura esecutiva n. 10/2012 R.G.E., per un importo minimo pari al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base, ma l'offerente può anche versare una cauzione più alta), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;
- ✓ certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità (nel caso di partecipazione di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea).

Si precisa che il suddetto assegno sarà restituito ai concorrenti non aggiudicatari dopo la chiusura della gara.

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

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Le buste saranno aperte alla data sopra indicata per la vendita, per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti.

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

Ai sensi dell'art. 572 c.p.c., in caso di presentazione di unica offerta valida, se essa è pari o superiore al prezzo base stabilito nel presente avviso di vendita, la stessa 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, qualora ritenga che non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, nel qual caso dovrà riferire al G.E. per le sue determinazioni, e salvo che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Ogni creditore, nel termine di giorni dieci prima della data fissata per la vendita, può presentare istanza di assegnazione, a norma degli artt. 588 e 589 c.p.c., per il caso in cui la vendita non abbia luogo. L'istanza di assegnazione deve contenere l'offerta di pagamento di una somma non inferiore a quella prevista nell'art. 506 c.p.c. ed al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Ai sensi dell'art. 573 c.p.c., in presenza di pluralità di offerte valide, il professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara sulla base dell'offerta più alta, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi, a seguito di rilanci, abbia offerto il prezzo più alto senza che nel tempo di tre minuti vi siano stati ulteriori rilanci. In assenza di adesione alla gara il professionista delegato procederà all'aggiudicazione a favore del migliore offerente secondo i criteri di cui all'art. 573 c.p.c. (entità del prezzo offerto, misura della cauzione, tempi del saldo prezzo); se le offerte sono tutte equiparabili sarà preferito chi ha depositato l'offerta per primo. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggiore offerente anche quando questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

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

L'offerta si considera irrevocabile ad eccezione delle ipotesi previste dall'art. 571 c.p.c.

L'offerta non sarà considerata efficace:

- se perviene 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 prevede un termine superiore a centoventi giorni per il pagamento del prezzo.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario, nel termine indicato nell'offerta di acquisto, che, come sopra evidenziato, **non potrà essere superiore a centoventi giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare il saldo prezzo (detratto l'importo della sola cauzione), oltre l'Iva se dovuta ed eventuali imposte, sul conto corrente bancario, intestato alla presente procedura e vincolato all'ordine del G.E., che il notaio delegato avrà provveduto ad aprire (al fine di versare l'importo dell'assegno relativo alla cauzione).

Invece, qualora gli immobili oggetto di vendita siano gravati da ipoteca per 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 mutuo, dovrà versare direttamente al creditore fondiario procedente o intervenuto (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 del D. Lgs. n. 385/1993) quella parte del prezzo del saldo prezzo di aggiudicazione (detratto l'importo della sola cauzione) che corrisponde all'ammontare del credito dell'Istituto mutuante per capitale, accessori e spese, nonché l'eventuale residuo sul conto corrente bancario, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.E., che il professionista delegato avrà provveduto ad aprire. Il creditore fondiario, pertanto, dovrà far pervenire, entro e non oltre la data fissata per la vendita, la propria dichiarazione di credito, con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese, avvertendo che in difetto, l'aggiudicatario, verserà il saldo del prezzo secondo le modalità ordinarie.

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

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo di aggiudicazione anche tramite mutuo ipotecario con garanzia sui medesimi immobili oggetto di vendita, ai sensi dell'art. 585 co. 3 c.p.c.. In tal caso egli dovrà dichiarare tale sua intenzione nella propria offerta o al più tardi nell'udienza di vendita, indicando l'Istituto di credito mutuante che dovrà erogare il finanziamento; entro il termine indicato per il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, le somme dovranno essere erogate direttamente dall'Istituto di credito mutuante con le modalità innanzi indicate. L'aggiudicatario, contestualmente al versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, dovrà depositare, copia autentica del contratto di finanziamento (contenente clausola di versamento diretto a favore della presente procedura delle somme erogate e concessione di ipoteca di primo grado sostanziale sull'immobile oggetto di aggiudicazione) al fine dell'indicazione di esso nel decreto di trasferimento.

L'aggiudicatario ha inoltre l'obbligo di pagare le spese di trasferimento e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli (comprendenti di imposte di registro, ipotecaria, catastale e bollo, trascrizione del decreto di trasferimento, voltura, rilascio certificati e compenso spettante al notaio delegato) poste a suo carico dal G.E. A tal fine, dovrà, altresì, versare, contestualmente al saldo del prezzo di aggiudicazione, assegno circolare non trasferibile all'ordine del notaio delegato – proc. esec. n. 10/2012 RGE, pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, a titolo di deposito spese.

Se detto fondo spese dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario dovrà versare l'eventuale differenza a conguaglio del deposito spese. Invece eventuali somme che dovessero residuare dal deposito spese, saranno restituite all'aggiudicatario al netto delle imposte di bollo, completati tutti gli adempimenti e all'esito della liquidazione del G.E.

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 deve fornire ogni indicazione utile in ordine al regime fiscale che dovrà essere applicato all'atto del trasferimento dei beni e dovrà depositare contestualmente al versamento

del saldo del prezzo di aggiudicazione, presso lo studio del professionista delegato, apposta dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà. In caso di omissione, il decreto di trasferimento verrà tassato con il regime ordinario, con esonero per il professionista delegato da ogni e qualsiasi responsabilità.

CONDIZIONI GENERALI E DISCIPLINA DELLA VENDITA FORZATA

La vendita degli immobili predetti, meglio descritti nella relazione di stima depositata in atti, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, 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 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 di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Si informa l'aggiudicatario che in caso di difformità catastali (difetto di planimetrie depositate in Catasto o 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 potrebbe incontrare delle difficoltà in caso di rivendita, senza regolarizzare dette difformità.

Si informa, quindi, l'aggiudicatario dei beni che accetta integralmente l'assunzione di tutti gli eventuali oneri, rischi e costi derivanti da condoni eventualmente già richiesti o da richiedere ai sensi dell'art. 2, comma 59, della Legge 23 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. 192/2005 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.

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

Il presente avviso sarà pubblicato, a norma degli artt. 161 quater disp. att. c.p.c. e 490 c.p.c., sul Portale delle Vendite Pubbliche a cura del notaio delegato, con inserzione per estratto sul giornale "Il Mattino" – edizione nazionale, nonché sui siti www.tribunale.avellino.giustizia.it e www.astalegale.net, unitamente alla relazione di stima e sulla rivista free press mensile "newspaper aste", a cura della società Astalegale.net s.p.a..

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.

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 dell'Esecuzione, sono effettuate dal sottoscritto notaio, presso il proprio studio in Gesualdo (AV) alla Via Cappuccini n. 12.

Il G. E. ha nominato **Custode Giudiziario l'Avv. Antonio Gisoldo**, con studio in Bisaccia (AV) alla Via IV Novembre (tel. 0827 81321 – avv.a.gisoldo@messaggipec.it), al quale gli interessati potranno rivolgersi per la visione degli immobili. 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.

Per info, comunicazioni e consultazione dell'elaborato peritale, unitamente alla presente ordinanza, rivolgersi ai seguenti recapiti: 0825.32273 – 342.0541206 – fpesiri@notariato.it

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le disposizioni previste nell'ordinanza di delega e dalle vigenti norme di legge.

Avellino, 16 ottobre 2024

Il notaio delegato
Dott. Fabrizio Virginio Pesiri

