

**STUDIO NOTARILE**  
**DOTTOR NICOLA VIRGILIO ANGELO PIROLI**  
VIA UMBERTO NOBILE N°5 – 83100 AVELLINO  
TEL. 0825/ 33619.781866

**TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Avviso integrale di vendita immobiliare senza incanto**

**Procedura esecutiva immobiliare R.G. n. 69.2015, cui è riunita la procedura RG n. 222.2016**

Il giorno **martedì 11 febbraio 2025**, a partire dalle ore 10.00, in Avellino alla via Umberto Nobile n. 5, presso l'ufficio secondario del notaio Nicola Virgilio Angelo Piroli, professionista delegato alle operazioni di vendita, *ex art. 591-bis* del codice di procedura civile, dal Giudice delle Esecuzioni presso l'intestato tribunale, dottoressa Patrizia Grasso, avrà luogo la **vendita senza incanto** (previa apertura delle buste che saranno pervenute, da eseguirsi alla presenza degli offerenti) del seguente bene immobile:

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:**

**LOTTO UNICO:** nel Comune di Sant'Angelo dei Lombardi (AV) alla contrada Valle Grande snc, casa per civile abitazione posta su un unico livello, e sottotetto non praticabile della superficie lorda di circa mq 120,00, composta da un piano terra costituito da soggiorno, cucina, letto, WC, balcone, vano cantina e veranda, con annessa corte costituente l'ente urbano su cui insiste anche l'edificio (particella n. 515), nonché ulteriore area della superficie catastale di mq 2.652 (particella n. 514); il tutto riportato, quanto al fabbricato, nel **Catasto fabbricati al foglio 19, particella n.515**, contrada Valle Grande snc, piano T, categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, sup. cat. tot. mq. 119, sup. cat. tot. escl. aree scoperte mq. 101, RC euro 271,14; quanto al terreno, nel **Catasto terreni al foglio 19, particelle n.515**, ente urbano di are 4,88, e **n.514**, bosco ceduo di classe unica, di are 26,52, RD euro 1,92, RA euro 0,82.

La consistenza verrà trasferita con tutte le accessioni, gli accessori, le pertinenze, le dipendenze e le servitù attive e passive e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche ai fini di quanto disposto dalle leggi urbanistiche ed edilizie vigenti, al cui riguardo si precisa, come risulta dalla Ctù in atti:

il fabbricato è stato edificato, ai sensi della legge 219 del 1981, giusta la concessione n. 14/1983 e successiva variante n. 23/1989. Il Ctù, nel proprio elaborato peritale, ha precisato: *“La costruzione in parola, atteso il confronto della planimetria di progetto autorizzato dal Comune con lo stato di fatto e le misurazioni effettuate sui luoghi, è stata ampliata senza le previste autorizzazioni, mediante la realizzazione di un vano cantina e di una veranda. Detti vani risultano, inoltre, dalla planimetria catastale e sono descritti nell'atto notarile in favore degli esecutati. Si è riscontrata anche una differenza che va dai 3 ai 5 cm sui lati esterni della costruzione assentita, probabilmente causata da un errore materiale verificatosi durante la costruzione e/o la realizzazione degli intonaci. È risultato sanabile l'abuso concernente la sagoma del fabbricato. Non sono risultati sanabili, invece, gli illeciti edilizi commessi per la realizzazione del vano cantina e della veranda. Per questi ultimi, infatti, non è applicabile la sanatoria prevista dall'art. 36 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380. Per regolarizzare urbanisticamente la costruzione è necessario demolire il solaio di copertura della cantina e parte della relativa muratura perimetrale, nonché la copertura della veranda e le chiusure perimetrali della stessa.”* **Fermo restando quanto sopra**, per abusi edilizi l'aggiudicatario potrà procedere a sanatoria (art. 36 Tue) o a condono edilizio, a propria cura e spese, a norma di legge, in particolare dell'art. 40 della legge n. 47/1985 e dell'art. 46 del Tue di cui al d.P.R. del 2001 n. 380, purché ne sussistano tutti i presupposti di legge, la cui ricorrenza dovrà essere verificata a cura e spese degli interessati. **Si raccomanda, in particolare, di tenere in debito conto la relazione temporale di cui al detto articolo 40 della legge n. 47 del 1985, in riferimento alla data di insorgenza delle ragioni di credito per cui si interviene o procede.**

Il terreno di cui alle particelle 514 e 515 ricade in zona “E2 - agricola”, giusta certificato di destinazione urbanistica allegato all'atto di acquisto da parte degli esecutati del 2 agosto 2007, richiamato dal Ctù nel suo elaborato, con la precisazione, effettuata dallo stesso Ctù, che dal suddetto atto di acquisto alla redazione dell'elaborato lo strumento urbanistico del Comune di Sant'Angelo dei Lombardi non ha subito modifiche; è, comunque, opportuno che gli interessati verifichino la attualità della destinazione del detto immobile.

**STUDIO NOTARILE**  
**DOTTOR NICOLA VIRGILIO ANGELO PIROLI**  
VIA UMBERTO NOBILE N°5 – 83100 AVELLINO  
TEL. 0825/ 33619.781866

Dal punto di vista catastale c'è corrispondenza tra la situazione di fatto e quella catastale.

Come rilevato dal Ctu, il detto immobile è occupato dalla parte esecutata.

Si evidenziano le seguenti considerazioni:

- agli atti della procedura non è presente la **certificazione energetica** relativa agli immobili in oggetto;
- gli interessati hanno l'onere di verificare la sussistenza delle certificazioni di **agibilità** dello stabile;
- è particolarmente opportuno che, per le unità immobiliari urbane in oggetto, gli interessati verifichino, ai sensi dell'art. 19, comma 14, del d.l. n. 78/2010, modificativo dell'art. 29 della legge n. 52/1985, nel testo risultante dalla conversione con legge n. 122/2010, la conformità dei cespiti ai dati catastali e alle planimetrie depositate in Catasto.

Il lotto è gravato da formalità pregiudizievoli, delle quali sarà ordinata la cancellazione/restrizione con il decreto di trasferimento, nei limiti di cui all'art. 586 c.p.c.

**VALORE DI STIMA: euro 38.000,00, al netto degli oneri, a carico dell'aggiudicatario, pari ad euro 8.800,00, coma da Ctu, cui si rimanda**

**PREZZO BASE D'ASTA: euro 12.023,44.**

**Prezzo minimo da offrire (corrispondente al 75% del prezzo base): euro 9.017,58.**

**Rilancio minimo, nel caso in cui si debba, ai sensi dell'articolo 573 cod. proc. civ., procedere alla gara tra più offerenti: euro 400,00.**

**CONDIZIONI DI VENDITA:**

1) Il lotto sarà posto in vendita al prezzo base di asta sopra indicato; sarà consentito presentare un'offerta più bassa, purché almeno pari al 75% del prezzo base e quindi corrispondente al valore sopra indicato. In caso di unica offerta, pari o superiore al prezzo base, si procede ad aggiudicazione all'offerente, anche in presenza di istanza di assegnazione. Se, invece, l'unico offerente si è avvalso della facoltà di indicare un prezzo di acquisto inferiore al prezzo base (ma sempre nel rispetto del limite del 75% del prezzo base d'asta), il professionista delegato procede all'aggiudicazione, a condizione che non siano state presentate istanze di assegnazione da parte dei creditori. In assenza di istanze di assegnazione, il professionista delegato potrà valutare di non aggiudicare il bene all'offerente esclusivamente qualora ritenga esservi seria possibilità di conseguire una maggiore utilità con una nuova vendita. Qualora siano state presentate due o più offerte di acquisto, si procede in ogni caso (e quindi anche in presenza di istanze di assegnazione) ad una gara tra gli offerenti, partendo dall'offerta più alta e con aggiudicazione dell'immobile al miglior offerente, purché il prezzo raggiunto sia pari o superiore al prezzo base. In caso di pluralità di offerte, qualora gli offerenti non intendano partecipare alla gara, il lotto, salvo il caso di presentazione di istanza di assegnazione, dovrà essere aggiudicato al miglior offerente secondo i criteri di cui all'articolo 573 c.p.c. (il prezzo più alto determina in ogni caso la prevalenza dell'offerta: a parità di prezzo sarà preferita l'offerta 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 termine di pagamento del saldo prezzo; a parità di tutte le precedenti condizioni, sarà preferita la prima offerta pervenuta).

2) Ogni offerente dovrà presentare, improrogabilmente entro le ore 11.00 del giorno precedente a quello fissato per l'incanto, presso l'ufficio secondario del notaio delegato sito in Avellino alla via Umberto Nobile n. 5, apposita domanda di partecipazione alla vendita; detta domanda di partecipazione dovrà essere inserita in apposita busta chiusa, sulla quale dovranno risultare esclusivamente le generalità di chi materialmente provvede al deposito (che può anche non coincidere con la persona che presenta l'offerta), il nome del professionista delegato ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. e la data dell'esperimento d'asta. Non dovrà essere indicato altro, e quindi né il numero della procedura, né l'immobile per il quale si intende partecipare.

La domanda di partecipazione alla gara, **in bollo da euro 16,00**, dovrà contenere:

**STUDIO NOTARILE**  
**DOTTOR NICOLA VIRGILIO ANGELO PIROLI**  
VIA UMBERTO NOBILE N°5 – 83100 AVELLINO  
TEL. 0825/ 33619.781866

- l'indicazione della data della vendita e della procedura cui si riferisce;
- l'indicazione dell'immobile per cui si presenta la domanda;
- la specificazione, se si tratta di persona fisica, di cognome, nome, domicilio completo, codice fiscale, recapito telefonico, se coniugato ovvero parte di unione civile o di contratto di convivenza (c.d. legge Cirinnà) e, in caso affermativo, il relativo regime patrimoniale, nonché, in caso di comunione dei beni, i dati del coniuge o partner; l'offerente dovrà inoltre allegare fotocopia di un valido documento di identità; se si tratta di società o persona giuridica, della denominazione o ragione sociale, sede legale, partita Iva e numero di iscrizione al registro delle imprese, con allegata visura camerale aggiornata;
- in caso di intervento di un rappresentante volontario, **avvocato munito di procura notarile**;
- in caso di **avvocato (e non altro professionista) munito di procura notarile** che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione all'incanto e la successiva nomina dovrà essere effettuata nei tre giorni successivi dall'aggiudicazione dell'immobile presso l'ufficio secondario del notaio delegato, pena l'aggiudicazione in suo favore. **La procura dovrà rivestire forma notarile ed essere anteriore alla presentazione dell'offerta**;
- in caso di domanda presentata in nome e per conto di un minore d'età, ovvero di persona soggetta a tutela, curatela o amministrazione di sostegno, nella busta dovrà essere inserito il provvedimento autorizzativo del competente Giudice;
- in caso di avvocato (e non altro professionista) che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nell'istanza di partecipazione all'incanto e la successiva nomina dovrà essere effettuata nei tre giorni successivi dall'aggiudicazione dell'immobile presso l'ufficio secondario del notaio delegato, pena l'aggiudicazione in suo favore;
- trattandosi di cittadino di altro Stato non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, anche al fine della verifica della condizione di rendersi acquirente;
- dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e dello stato di conservazione dell'immobile;
- l'indicazione del prezzo offerto che, come sopra specificato, dovrà corrispondere almeno al 75% del prezzo a base d'asta;
- l'indicazione delle modalità e il termine, non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, entro il quale sarà versato il residuo del prezzo offerto (prezzo di aggiudicazione detratta la cauzione versata), salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve, la quale circostanza sarà valutata dal delegato ai fini dell'individuazione della migliore offerta;
- l'elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale competente per la presente esecuzione; in mancanza, tutte le notifiche o comunicazioni saranno fatte presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari presso il Tribunale di Avellino.

La domanda di partecipazione sarà inefficace se: - perviene oltre il termine innanzi indicato per la sua presentazione; - non è accompagnata dall'**assegno circolare** per un importo corrispondente al 10% del prezzo offerto; - il prezzo offerto è inferiore al prezzo base d'asta in misura superiore di  $\frac{1}{4}$ ; - prevede un termine superiore a 120 giorni per il pagamento del prezzo.

L'offerta si considera irrevocabile, ad eccezione delle ipotesi in cui: - il notaio delegato, in presenza di più offerte, disponga la gara; - siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta. Si precisa che non saranno ammesse domande di partecipazione per quota o quote di diritti, o per diritti limitati di godimento, in riferimento ai beni staggiti.

Unitamente alla domanda di partecipazione all'incanto, l'offerente dovrà depositare, inserendolo nella relativa busta, un **assegno circolare** per un importo corrispondente almeno al 10% del prezzo offerto (e non del prezzo base) intestato a "**notaio Nicola V.A. Piroli - proc. es. 69.2015 Trib. Av.**"; detto assegno sarà

**STUDIO NOTARILE**  
**DOTTOR NICOLA VIRGILIO ANGELO PIROLI**  
VIA UMBERTO NOBILE N°5 – 83100 AVELLINO  
TEL. 0825/ 33619.781866

incamerato in caso di rifiuto dell'acquisito o sarà reso alla chiusura della gara in caso di mancata aggiudicazione.

3) Sono a carico dell'aggiudicatario i compensi e le spese per le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché per l'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sul bene aggiudicato. A tal fine l'aggiudicatario dovrà provvedere a versare, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, la somma corrispondente al 15% del prezzo di aggiudicazione, nonché a saldare l'eventuale differenza dei costi per tali incombenze a richiesta del professionista delegato, su conto corrente intestato alla procedura, vincolato all'ordine del Giudice, che sarà stato aperto dal professionista delegato presso una banca a sua scelta.

4) Ai sensi dell'art. 41, comma 5, del d.lgs. 1° settembre 1993, n. 385, l'aggiudicatario, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà pagare all'istituto mutuante quella parte del prezzo ricavato dalla vendita che corrisponde al credito dell'istituto in linea capitale, interessi, accessori e spese legali, sempre che l'aggiudicatario stesso non voglia accollarsi il mutuo fondiario, nel caso in cui residuino ancora delle rate da pagare. Ai fini di cui sopra, l'istituto di credito fondiario dovrà, prima dell'asta, far pervenire la propria dichiarazione di credito con il dettaglio del capitale, delle rate scadute, degli interessi e spese, avvertendo che, in difetto, l'aggiudicatario verserà il saldo del prezzo su conto corrente intestato alla procedura, vincolato all'ordine del Giudice, che sarà stato aperto dal professionista delegato presso una banca a sua scelta.

L'aggiudicatario, in ogni caso, laddove vi fosse un'ulteriore eccedenza tra il prezzo di aggiudicazione, da una parte, e, dall'altra, la cauzione versata, la parte del valore di aggiudicazione versata all'istituto fondiario e l'eventuale acollo, dovrà versare tale differenza, nel medesimo suddetto termine, sul predetto conto corrente intestato alla procedura, vincolato all'ordine del Giudice, che, come precisato, sarà stato aperto dal professionista delegato presso una banca a sua scelta; e ciò sotto pena di decadenza dall'aggiudicazione, con tutte le conseguenze di legge.

5) Il presente avviso sarà pubblicizzato, almeno quarantacinque giorni prima della gara, per estratto sul giornale "Il Mattino", edizione nazionale, nonché sui siti [www.tribunale.avellino.giustizia.it](http://www.tribunale.avellino.giustizia.it), [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), [www.portaleaste.com](http://www.portaleaste.com), [www.asteimmobili.it](http://www.asteimmobili.it), [www.publicomonline.it](http://www.publicomonline.it), congiuntamente alla perizia di stima, nonché sulla rivista *free press* mensile "newspaper aste", gestita dalla società Astalegale.net spa nonché ancora sul Portale delle vendite pubbliche.

6) Si precisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 576 e seguenti del codice di procedura civile, debbono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, saranno effettuate presso l'ufficio secondario del notaio delegato Nicola Virgilio Angelo Piroli, sito in Avellino alla via Umberto Nobile n. 5. La vendita all'incanto si terrà presso il detto ufficio secondario. Si precisa inoltre che maggiori informazioni potranno essere chieste presso la cancelleria del Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Avellino o presso lo studio del notaio delegato, oppure potranno essere reperite sui siti *internet* innanzi indicati. Per visionare l'immobile bisogna prendere contatti con il custode giudiziario, avvocato Sergio Moscariello, telefono 0827 61834 oppure 0825 34317.

**Avellino, 18 novembre 2024.**

**IL NOTAIO DELEGATO**  
**dottor Nicola Virgilio Angelo Piroli**