

TRIBUNALE ORDINARIO DI AVELLINO
SEZIONE CIVILE
Avviso integrale di vendita immobiliare senza incanto

Procedimento R.G. n. 726.2022

Il giorno **martedì 18 marzo 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, dal Giudice dottor Raffaele Califano presso l'intestato tribunale, 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: appartamento ad uso residenziale posto al terzo piano di uno stabile condominiale sito in **Avellino alla via Cavour n. 8**, comprendente anche un locale deposito-cantina al piano seminterrato e un posto auto (quello indicato con il n. 10 nella planimetria generale allegata al verbale condominiale del giorno 20.03.2018 (e quindi non assegnato con titolo dominicale), attualmente occupato da un box in lamiera zincata, poggiato su un massetto di cemento, manufatto presuntivamente realizzato abusivamente) al piano terra nell'area condominiale retrostante lo stabile; l'appartamento è composto da un locale soggiorno-pranzo con balcone, una camera da letto, una piccola cucina, il bagno e un disimpegno; il tutto è riportato nel Catasto fabbricati, al **foglio 21**, con la **particella n.22/7**, via Camillo Benso di Cavour n. 8, piani S1-3, categoria A/4, classe 8, consistenza 4 vani, superficie catastale totale mq. 65 - superficie catastale totale escluse le aree scoperte mq. 64, Rc euro 216,91.

Il bene oggetto di causa fa parte di un fabbricato condominiale costruito agli inizi degli anni "50 del secolo scorso dall'Istituto **"INA-Casa"**.

La detta consistenza verrà trasferita con tutte le accessioni, gli accessori, le pertinenze, le dipendenze e le servitù attive e passive, nonché con tutti i diritti di natura condominiale e la proporzionale quota di comproprietà su tutte le parti e manufatti comuni per legge ed inerenti all'esercizio del dominio 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 Ctu in atti, che il fabbricato di cui fanno parte le porzioni di cui sopra è stato realizzato, come da informazioni dal Ctu acquisite *in loco* e dall'accatastamento del fabbricato, negli anni '50 del secolo scorso; quanto al box costituente il posto auto esterno, lo stesso presuntivamente è stato edificato in assenza di alcun atto di assenso da parte degli enti a tanto preposti, per cui il detto manufatto deve essere demolito, salva la possibilità di sanatoria se possibile.

Attesa la particolarità della presente vendita forzata, non costituente vendita derivante da procedura esecutiva immobiliare, si invitano gli interessati a verificare presso gli enti competenti l'applicabilità o meno della normativa relativa alla sanatoria (art. 36 Tue) o al condono edilizio.

Si evidenziano le seguenti considerazioni:

- agli atti della procedura non è presente la **certificazione energetica** relativa agli immobili in oggetto;

- 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 (circostanza comunque già accertata dal Ctu).

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

VALORE DI STIMA: euro 40.800,00.

PREZZO BASE D'ASTA: euro 40.800,00.

Prezzo minimo da offrire (corrispondente al 75% del prezzo base): euro 30.600,00.

Rilancio minimo, nel caso in cui si debba, ai sensi dell'articolo 573 cod. proc. civ., procedere alla gara tra più offerenti: euro 1.500,00.

Il valore appena determinato in euro 40.800,00 tiene conto delle spese necessarie per il ripristino dello stato dei luoghi dell'area occupata dal posto auto, visto che esso, così come si trova, non presenta alcuna regolarità urbanistica.

Le opere riguardano la demolizione del box di lamiera del massetto di calcestruzzo formante la piazzola di base, il conferimento dei rifiuti in discarica autorizzata ed il ripristino dello stato dei luoghi.

Tali spese, comprensive di IVA e di oneri di discarica, sono state quantificate a corpo in euro 1.200,00 e – si ripete – sono state già detratte dal valore di stima.

CONDIZIONI DI VENDITA

1)- Il bene 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; 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), la stessa offerta sarà accolta solo ove non vi sia dissenso tra i condividenti. Qualora siano state presentate due o più offerte di acquisto, si procede in ogni caso, 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 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:

- 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

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

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, 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 **60 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 del Giudice competenze 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 ¼; - prevede un termine superiore a 60 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 – giudizio RG n. 726.2022**"

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

Trib. Avellino”; detto assegno sarà 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 **60 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) L’aggiudicatario dovrà versare il saldo del prezzo di aggiudicazione (prezzo di aggiudicazione dedotta la sola cauzione versata) su conto corrente intestato alla procedura, vincolato all’ordine del Giudice, che sarà stato aperto dal professionista delegato presso una banca a sua scelta, il tutto nel termine indicato nella domanda e comunque nel termine non superiore a 60 giorni dall’aggiudicazione, 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, www.astalegale.net, www.portaleaste.com, www.asteimmobili.it, 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 competente o dal cancelliere o dal giudice, saranno effettuate presso l’ufficio secondario del notaio delegato Nicola Virgilio Angelo Piroli, sito in Avellino alla via Umberto Nobile n. 5. La vendita si terrà presso il detto ufficio secondario.

Si precisa inoltre che maggiori informazioni potranno essere chieste presso la cancelleria del Giudice competente presso il Tribunale di Avellino o presso lo studio del notaio delegato, oppure potranno essere reperite sui siti *internet* innanzi indicati.

Avellino, 18 dicembre 2024.

IL NOTAIO DELEGATO
dottor Nicola Virgilio Angelo Piroli