

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. 203/2015

Il giorno **martedì 8 aprile 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, dottoressa Palladino Michela, 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: nel Comune di **Bisaccia** (AV) alla contrada Cerrello o Cerello, fabbricato con annessi area esterna, fondi agricoli e deposito agricolo. Il fabbricato, con area circostante di circa mq 204 (particella 351/1), si sviluppa su un unico livello ed è composto da ingresso, salone-cucina, corridoio di servizio, ripostiglio, tre camere da letto e un bagno (particelle 351/2 e 351/3). Alle spalle della costruzione principale è disposto un manufatto realizzato sull'area di sedime di un vecchio fabbricato rurale individuato con la particella 187, che pertanto risulta demolito. Il nuovo manufatto, ad uso deposito agricolo, per una superficie complessiva utile di mq 80,00, è costituito da un ambiente unico e trovasi in totale stato di abbandono; esso è accessibile dalla strada sterrata che collega anche l'abitazione principale con la comunale Cerello o Cerrello. La superficie generata dalla demolizione della costruzione è pari a mq 240. I due fondi agricoli hanno una superficie di circa mq 4.136, il primo (particella 350), e di circa mq 2.920, il secondo (particella 186). Il tutto è riportato nel **Catasto fabbricati** al **foglio 53** con le particelle nn. **351/1**, contrada Cerrello snc, piano T; **351/2**, contrada Cerrello snc, piano T, categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, sup. cat. tot. mq 77, sup. cat. tot. escl. aree scop. mq 74, Rc euro 137,38, e **351/3**, contrada Cerrello snc, piano T, categoria C/6, classe 1, consistenza mq 25, sup. cat. tot. mq 33, Rc euro 15,49; e nel **Catasto terreni** al **foglio 53 con le particelle nn. 186**, pascolo di 1 di a. 29,20, Rd euro 3,77, Ra euro 1,66; **187**, area di fabb. demolito, di are 2,40, e **350**, seminativo di 3 di are 44,36, Rd euro 8,02, Ra euro 12,60.

La consistenza verrà trasferita con tutte le accessioni, gli accessori, le pertinenze, le dipendenze, le servitù attive e passive, i diritti inerenti e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche ai fini di quanto disposto dalle leggi urbanistiche e edilizie vigenti, al cui riguardo si indicano i seguenti **provvedimenti autorizzatori**, così come elencati nella Ctu in atti: *ex lege* 219/1981 e successive modifiche e integrazioni: provvedimento di concessione del contributo e di autorizzazione alla esecuzione dei lavori prot.6186 del 09.11.1984, pratica 177, e concessione contributo n.30-bis del 20.04.1985. I lavori hanno avuto inizio l'11.05.1985, comunicazione del 06.05.1985, e sono stati ultimati il 15.11.1986, come da certificato di ultimazione lavori e certificato di regolare esecuzione.

Per le emerse difformità edilizie, come rilevate dal Ctu, cui si rimanda, e per eventuali ulteriori, 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**

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

1985, in riferimento alla data di insorgenza delle ragioni di credito per cui si interviene o procede.

Il Ctu ha riscontrato difformità edilizie, catastali e impiantistiche, per le quali si fa ampio rinvio al suo elaborato.

I terreni, come si evince dalla Ctu, ricadono in **zona agricola ordinaria**; il fondo di cui alla particella 350 è interessato dal vincolo FRM “Fascia di rispetto metanodotto”, nella quale non sono ammesse nuove costruzioni. **Gli interessati sono, comunque, invitati a verificare l’attualità dei suddetti dati, atteso che la Ctu è molto risalente.**

Dalla Ctu in atti i detti immobili sono risultati liberi, in totale stato di abbandono e nella disponibilità dei proprietari.

L’immobile, nel suo complesso, è gravato da **formalità pregiudizievoli**, delle quali sarà ordinata la cancellazione/restrizione con il decreto di trasferimento.

Si evidenziano le seguenti considerazioni:

In un titolo pregresso (atto notar Scarano del 10 giugno 1973), recante donazione, si evidenziava l’esistenza di un antico livello a favore del Comune di Bisaccia, senza indicazione di durata e natura, per cui l’aggiudicazione avverrà non in proprietà, ma in utile dominio.

Agli atti della procedura non è presente la **certificazione energetica** relativa agli immobili in oggetto.

Il detto immobile, come risulta dalla Ctu, è sprovvisto del **certificato di agibilità**.

E’ particolarmente opportuno che, per le unità edilizie 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 ce-spiti ai dati catastali e alle planimetrie depositate in Catasto.**

VALORE DI STIMA: euro 51.500,00 (detratti oneri vari, indicati in Ctu, cui si rimanda).

PREZZO BASE D’ASTA: euro 21.726,56.

Prezzo minimo da offrire (corrispondente al 75% del prezzo base): euro 16.294,92.

Rilancio minimo, nel caso in cui si debba, ai sensi dell’articolo 573 cod. proc. civ., procedere alla gara tra più offerenti: euro 800,00.

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.

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

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:

- 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, 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;

STUDIO NOTARILE
DOTTOR NICOLA VIRGILIO ANGELO PIROLI

VIA UMBERTO NOBILE N. 5 – 83100 AVELLINO
TEL. 0825/ 33619.781866

- 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. 203.2015 Trib. Av.**"; 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 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, www.astalegale.net, www.portaleaste.com,

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

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 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, dottor Antonio De Vito, telefono 0825 785153.**

Avellino, 20 gennaio 2025.

IL NOTAIO DELEGATO
dottor Nicola Virgilio Angelo Piroli