

Paolo Criscuoli

Notaio

P.zza Umberto I, Vico De Sanctis n. 2 - 83024 Monteforte Irpino (AV)

Tel. 0825.753716

Avviso integrale di vendita senza incanto

Procedura esecutiva n. 1/2017 R.G.E (riunita alla 53.2020), G.E. dott.ssa Patrizia Grasso

Il giorno 4 aprile 2025, a partire dalle ore 9,30 presso lo studio del Notaio Paolo Criscuoli in Monteforte Irpino (AV), P.zza Umberto I, Vico De Sanctis n. 2, sono convocate le parti e gli offerenti per la deliberazione sull'offerta e l'eventuale gara dei seguenti beni immobili:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA

Lotto tre (1.2017)

Piena proprietà di un'unità abitativa posta la piano primo di un fabbricato sito nel comune di Monteforte Irpino (Av), via Breccelle.

Identificazione catastale

In Catasto Fabbricati del Comune di Monteforte Irpino:

foglio 26 p.lla 538 sub. 54, via Breccelle snc, piano 1, categoria A/2, classe 5, vani 5,5, sup. cat. mq. 115 (totale), R.C. Euro 468,68.

All'immobile facente parte di un fabbricato (arretrato rispetto alla strada comunale) rientrante in un complesso residenziale costituito da due fabbricati adiacenti (uno a monte l'altro a valle), si accede tramite scala condominiale posta sul lato nord del complesso che conduce ad un portoncino blindato. L'appartamento è composto da ingresso/salone, cucina, due camere, due bagni, due disimpegni e due balconi a livello.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è posto a poca distanza dal centro del comune di Monteforte Irpino nell'ambito di un tessuto edilizio di tipo misto caratterizzato dalla presenza di edifici rurali, residenziali a villino e residenziali pluripiano di tipo condominiale. La zona è urbanizzata ed è servita dal trasporto pubblico.

Lo stato conservativo e manutentivo è sufficiente.

Il fabbricato, di cui è parte la consistenza oggetto di accertamento di pignoramento, è stato realizzato in virtù di concessione edilizia n.17/03 del 27 febbraio 2003 rilasciata dal Comune di Monteforte Irpino.

Dall'accertamento della conformità urbanistico edilizia e catastale, non sono emerse difformità.

Si segnala che per il bene oggetto della procedura, non esiste attestato di prestazione energetica né certificato di agibilità.

Alla data del sopralluogo l'immobile era occupato sine titulo.

Valore di vendita giudiziaria: Euro 34.306,75

Offerta minima: Euro 25.730,06

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti: Euro 1.000,00

Lotto cinque (1.2017)

Piena proprietà di un'unità abitativa facente di un fabbricato (cui si accede mediante un viale ad uso condominiale che immette in uno spazio comune adibito a verde e parcheggi) e di un'area urbana site nel comune di Monteforte Irpino (Av) via Valle.

Identificazione catastale:

In Catasto Fabbricati del Comune di Monteforte Irpino:

foglio 26 p.lle:

* 558 sub. 5, via Valle snc, piani S1-T-1-2, categoria A/3, classe 2 vani 5, sup. cat. mq. 143 (totale), R.C. Euro 348,61;

* 558 sub. 6, via Valle snc, piano T, consistenza mq. 155, AREA URBANA.

L'immobile si sviluppa su quattro livelli, uno seminterrato e tre fuori terra.

Al piano seminterrato, è collocato un locale deposito (cui si accede tramite corte esterna) con giardino pertinenziale. Il C.T.U. sulla base dei grafici catastali redatti, non è stato in grado di stabilire se detta corte è un bene comune non censibile, oppure è intestata ad un'altra ditta (sull'elaborato planimetrico catastale, la corte risulta essere intestata ad un'altra ditta, mentre sulla planimetria catastale esclusiva viene trattata come B.C.N.C.). Il piano terra, cui si accede tramite un portoncino posto su un balcone (posto a sud ovest) e raggiungibile mediante scala esclusiva, è composto da salone, bagno e antibagno. Nella zona opposta all'ingresso, è collocato un terrazzo esclusivo, che delimita l'accesso al giardino pertinenziale al sub. 5; mediante scala interna in ferro, si giunge, infine, ai piani soprastanti. L'immobile ospita al piano primo una cucina, una camera e due balconi e al piano secondo, un sottotetto non abitabile e due balconi a livello.

Il fabbricato, di cui è parte l'unità abitativa è stato realizzato in virtù di permesso a costruire in Sanatoria n. 54/06 del 6 giugno 2006 per opere eseguite in difformità al permesso a costruire n.73/04, entrambi rilasciati dal Comune di Monteforte Irpino.

Dall'accertamento della conformità urbanistico-edilizia e catastale sono emerse le seguenti difformità segnalate dal tecnico nella relazione depositata nel fascicolo: l'immobile presenta delle difformità rispetto al permesso a costruire in quanto sui grafici dello stesso si evince la presenza di una scala ad "L" mentre allo stato di fatto, la scala è a "chiocciola"; ancora, la distribuzione degli spazi interni, risulta differente rispetto allo stato di fatto; dette difformità possono essere sanate con S.C.I.A. in sanatoria; l'area catastale censita al foglio 26 p.la 558. sub. 6, con categoria AREA URBANA, non risulta essere riportata sull'ultimo elaborato planimetrico bensì è presente, senza identificazione, sulla planimetria esclusiva del subalterno 5 con una superficie pari a mq. 146,16 a fronte dei mq.155 menzionati in visura catastale. La scala che collega tutti i piani, risulta posizionata in un modo diverso da quello evidenziato nei grafici catastali; inoltre sia la disposizione degli spazi interni, sia la forma dell'immobile con i muri perimetrali esterni, risulta discordante rispetto allo stato dei luoghi; si segnala, infine, l'errata attribuzione al locale seminterrato della destinazione di deposito. Lo stesso infatti, stando al permesso a costruire risulta essere una cantina e non un locale deposito; anche perché, trattandolo con destinazione d'uso a deposito, lo stesso non potrebbe insistere sul subalterno 5 che appartiene alla categoria catastale "A", ma dovrebbe essere censito nella categoria catastale "C2".

Si segnala che per il bene, non esiste attestato di prestazione energetica né certificato di agibilità.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile pignorato è posto a poca distanza dal centro del comune di Monteforte Irpino nell'ambito di un

tessuto edilizio di tipo misto; la zona è urbanizzata ed è servita dal trasporto pubblico.

Lo stato manutentivo e conservativo è sufficiente.

Alla data del sopralluogo l'immobile era libero da persone ma occupato da cose.

Valore di vendita giudiziaria: Euro 46.523,73

Offerta minima: Euro 34.892,79

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti: Euro 1.500,00

Si segnala che il C.T.U., non ha proceduto alla stima dell'immobile censito al Foglio 27 particella 884 sub. 14, piano S1, categoria F/1 (Area Urbana), in quanto lo stesso è identificato nel viale di accesso ai locali seminterrati, quindi attribuibile (per millesimi) a tutti i proprietari di quote sulla particella 884; tale bene risulta funzionare da bene comune non censibile a tutti i subalterni. Si tratta quindi, di un errore di accatastamento commesso alla stipula del DOCFA originale.

Lotto 3 (ex procedura r.g.e. 53.2020)

Piena proprietà di un locale autorimessa sito nel Comune di Monteforte Irpino (AV), via Breccelle.

Identificazione catastale:

In Catasto Fabbricati del Comune di Monteforte Irpino:

foglio 26 p.lla 538 sub. 20, via Breccelle snc, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 16, sup. cat. mq.18 (totale), R.C. Euro 37,18.

L'autorimessa, cui si accede tramite la rampa condominiale posta sul lato sud est del complesso immobiliare condominiale, è posta al piano seminterrato ed è priva di pavimentazione.

Il fabbricato di cui fa parte il bene è stato realizzato in virtù di concessione edilizia n. 17/03 rilasciata dal Comune di Monteforte Irpino in data 27 febbraio 2023.

Il bene si trova in una zona residenziale del Comune di Monteforte Irpino, poco distante dal centro.

Il locale è libero.

Valore di vendita giudiziaria: Euro 8.974,35

Offerta minima: Euro 6.730,76

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti: Euro 300,00

Lotto 4 (ex procedura r.g.e. 53.2020)

Piena proprietà di un locale autorimessa sito nel Comune di Monteforte Irpino (AV), via Breccelle.

Identificazione catastale:

In Catasto Fabbricati del Comune di Monteforte Irpino:

foglio 26 p.lla 538 sub. 44, via Breccelle snc, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 21, sup. cat. mq. 23 (totale), R.C. Euro 48,81.

L'autorimessa, cui si accede tramite la rampa condominiale posta sul lato nord ovest del complesso immobiliare condominiale, è posta al piano seminterrato ed è priva di pavimentazione.

Il fabbricato di cui fa parte il bene è stato realizzato in virtù di concessione edilizia n. 17/03 rilasciata dal Comune di Monteforte Irpino in data 27 febbraio 2023.

Il bene si trova in una zona residenziale del Comune di Monteforte Irpino, poco distante dal centro.

Il locale è libero.

Valore di vendita giudiziaria: Euro 11.371,95

Offerta minima: Euro 8.528,96

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti: Euro 400,00

Lotto 5 (ex procedura r.g.e. 53.2020)

Piena proprietà di un locale autorimessa sito nel Comune di Monteforte Irpino (AV), via Breccelle.

Identificazione catastale:

In Catasto Fabbricati del Comune di Monteforte Irpino:

foglio 26 p.lla 538 sub. 45, via Breccelle snc, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza mq. 20, sup. cat. mq. 24 (totale), R.C. Euro 46,48.

L'autorimessa, cui si accede tramite la rampa condominiale posta sul lato nord ovest del complesso immobiliare condominiale, è posta al piano seminterrato ed è priva di pavimentazione.

Il fabbricato di cui fa parte il bene è stato realizzato in virtù di concessione edilizia n. 17/03 rilasciata dal Comune di Monteforte Irpino in data 27 febbraio 2023.

Valore di vendita giudiziaria: Euro 11.133,30

Offerta minima: Euro 8.349,97

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti: Euro 400,00

Lotto 6 (ex procedura r.g.e. 53.2020)

Piena proprietà di un'abitazione sita nel Comune di Monteforte Irpino (AV), via Nazionale.

Identificazione catastale:

In Catasto Fabbricati del Comune di Monteforte Irpino:

foglio 19 p.lla 906 sub. 7, via Nazionale snc, piani T-1-2, categoria A/2, classe 6, vani 5,5, sup. cat. mq. 75 (totale), RC Euro 553,90.

Il fabbricato di cui fa parte il bene è posto a poca distanza dal centro del Comune di Monteforte Irpino; la struttura è in cemento armato.

L'appartamento è composto al piano terra (servito da giardino) da ingresso, bagno e un box; al piano prima (cui si accede tramite scala interna) da cucina/salone, camera da letto, disimpegno, bagno, balcone e terrazzo a livello; al piano secondo (cui si accede tramite scala interna) da camera da letto, bagno e due balconi.

Il piano terra e primo presentano evidenti danni da principio di incendio.

Gli impianti non sono allacciati.

L'immobile è libero da persone ma occupato da cose.

Lo stato conservativo e manutentivo è sufficiente.

Il fabbricato, di cui fa parte il bene in oggetto, è stato realizzato in virtù di permesso a costruire n. 12/2004 dell'8 marzo 2004 in variante alla concessione edilizia del 25 febbraio 2003, titoli rilasciati dal Comune di Monteforte Irpino.

Il bene presenta delle difformità sul profilo urbanistico; in particolare dai grafici urbanistici, la scala risulta avere una forma elicoidale mentre di fatto trattasi di scala a chiocciola. Il ctu segnala, altresì, una diversa distribuzione degli spazi interni. Tali difformità possono essere sanate, secondo quanto riportato nella consulenza tecnica d'ufficio, mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria e successiva variazione catastale.

L'immobile non è dotato di certificato di agibilità.

Valore di vendita giudiziaria: Euro 105.516,52

Offerta minima: Euro 79.137,39

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti: Euro 4.000,00

Lotto 7 (ex procedura r.g.e. 53.2020)

Piena proprietà di un'abitazione sita nel Comune di Monteforte Irpino (AV), via Nazionale.

Identificazione catastale:

In Catasto Fabbricati del Comune di Monteforte Irpino:

foglio 19 p.lla 906 sub. 8, via Nazionale snc, piani T-1-2, categoria A/2, classe 6, vani 5,5, sup. cat. mq. 75 (totale), RC Euro 553.90.

Il fabbricato di cui fa parte il bene è posto a poca distanza dal centro del Comune di Monteforte Irpino; la struttura è in cemento armato.

L'appartamento è composto al piano terra (servito da giardino) da ingresso, bagno e un box; al piano prima (cui si accede tramite scala interna) da cucina/salone, camera da letto, disimpegno, bagno, balcone e terrazzo a livello; al piano secondo (cui si accede tramite scala interna) da camera da letto, bagno e due balconi.

Gli impianti sono allacciati.

L'immobile è occupato.

Lo stato conservativo e manutentivo è ottimo.

Il fabbricato, di cui fa parte il bene in oggetto, è stato realizzato in virtù di permesso a costruire n. 12/2004 dell'8 marzo 2004 in variante alla concessione edilizia del 25 febbraio 2003, titoli rilasciati dal Comune di Monteforte Irpino.

Il bene presenta delle difformità sul profilo urbanistico; in particolare dai grafici urbanistici, la scala risulta avere una forma elicoidale mentre di fatto trattasi di scala a chiocciola. Il ctu segnala, altresì, una diversa distribuzione degli spazi interni. Tali difformità possono essere sanate, secondo quanto riportato nella consulenza tecnica d'ufficio, mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria e successiva variazione catastale.

L'immobile non è dotato di certificato di agibilità.

Valore di vendita giudiziaria: Euro 141.706,50

Offerta minima: Euro 106.279,87

Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti: Euro 5.000,00

I lotti vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova anche ai fini di quanto disposto dalle vigenti disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia di cui al T.U. D.P.R. n. 380/2001 e norme ivi richiamate. Al riguardo si richiama quanto sopra precisato in relazione a ciascun lotto.

Ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà comunque avvalersi delle suddette disposizioni normative che gli consentano eventuali sanatorie.

Si precisa che il CTU non ha effettuato la stima degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Monteforte Irpino al foglio 26 p.lla 538 subalterni 1,23,36,50 e al foglio 26 p.lla 537 subalterni 4,7,11,12 e 14 in quanto identificati come beni comuni non censibili e aree urbane, attribuibili per millesimi a tutti i proprietari di quote sulle particelle 538 e 537; il ctu precisa nella relazione che trattasi di un errore di accatastamento presente nel DOCFA originale.

CONDIZIONI DI VENDITA

I lotti saranno posti in vendita ai prezzi sopra indicati; si precisa che l'offerta potrà essere inferiore al prezzo base ma non all'offerta minima (pari al 75% del prezzo base). Qualora sia presentata un'unica offerta in misura pari o superiore al prezzo base, il Notaio delegato aggiudicherà senz'altro il bene, mentre, in caso di offerta inferiore al prezzo base -nei limiti dell'offerta minima- il delegato potrà esercitare i poteri di cui all'art. 572 c.p.c.

Ogni offerente dovrà depositare presso lo studio del Notaio Paolo Criscuoli, sito in Monteforte Irpino (AV), P.zza Umberto I, Vico De Sanctis n. 2, entro le ore **12,00 del giorno 3 aprile 2025, giorno antecedente la vendita, offerta in busta chiusa ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e nella stessa busta dovrà essere inserito il 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione**, mediante assegno circolare non trasferibile intestato al Notaio delegato Paolo Criscuoli con l'indicazione del numero della procedura (R.G.E. 1/2017).

L'offerente dovrà inoltre depositare, unitamente alla cauzione, domanda di partecipazione in bollo (da 16 euro) dalla quale dovrà risultare:

-se persona fisica: cognome, nome, domicilio completo, codice fiscale, regime patrimoniale della famiglia (l'offerente dovrà, inoltre, esibire fotocopia di un documento di identità e c.f.);

-se società o persona giuridica: denominazione sociale, sede legale, partita IVA e numero di iscrizione al registro delle imprese (l'offerente dovrà, inoltre, esibire visura camerale aggiornata);

-in caso di intervento di un rappresentante volontario, l'originale o la copia autentica della procura;

-in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nella domanda contenente

l'offerta;

-trattandosi di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità europea, il certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno per la verifica della condizione di reciprocità.

-la determinazione dell'importo che si intende offrire, che non potrà essere inferiore di oltre il 25% al prezzo base di vendita;

-il termine non superiore a giorni 120, successivi alla vendita, entro i quali si dichiara di versare, in caso di aggiudicazione, il saldo e le spese relative alla vendita.

3) Sono a carico dell'aggiudicatario i compensi e le spese per le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie;

4) Il pagamento del saldo del prezzo, pari alla differenza tra quanto versato per cauzione ed il prezzo finale di aggiudicazione, oltre le spese, dovrà essere effettuato al Notaio delegato con il versamento entro il termine fissato dall'offerente se inferiore a 120 giorni, ovvero entro 120 giorni dall'aggiudicazione, a mezzo assegno circolare intestato al Notaio delegato e contenente il suddetto saldo.

Qualora sia stato azionato nella procedura esecutiva un credito derivante da mutuo fondiario, ove l'aggiudicatario non voglia subentrare in esso, lo stesso dovrà versare, nel termine di dieci giorni antecedente a quello fissato da lui per il saldo del prezzo, ovvero comunque entro 110 giorni dall'aggiudicazione, direttamente al creditore fondiario, quella parte del prezzo che corrisponde al credito del predetto istituto per capitale, accessori e spese e darne prova entro il termine al professionista delegato.

L'aggiudicatario dovrà, inoltre, versare con assegno circolare intestato al notaio delegato da depositarsi presso il suo studio, l'eventuale differenza tra prezzo di aggiudicazione e le somme già versate alla banca, detratta la cauzione.

Il pagamento diretto al creditore fondiario dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario nell'ipotesi in cui il medesimo creditore abbia fatto pervenire presso lo studio del notaio, almeno il giorno antecedente a quello fissato per la vendita, la nota di precisazione del suo credito, indicante la somma che dovrà essere versata dall'aggiudicatario e le modalità del versamento, con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese.

A tal fine, il creditore fondiario è sin d'ora invitato al deposito di tale nota.

5) Il presente avviso sarà pubblicato, oltre che secondo le modalità di legge, a norma degli articoli 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 quotidiano "Il Mattino", nonché sul sito Internet: www.tribunale.avellino.giustizia.it e www.astalegale.net e sulla rivista free press mensile "Newspaper Aste" a cura della società Astalegale.net s.p.a.. Tra l'ultimazione della suddetta pubblicità e la vendita dovranno decorrere almeno quarantacinque giorni.

6) Si precisa che tutte le attività che, a norma dell'art. 576 e seguenti del codice di procedura civile, devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice della esecuzione, saranno effettuate presso lo studio del notaio delegato, in Monteforte Irpino (AV). La deliberazione sull'offerta e l'eventuale gara si terranno presso lo studio del Notaio Paolo Criscuoli in Monteforte Irpino (AV), P.zza Umberto I, Vico De Sanctis n. 2.

Si precisa, altresì, che maggiori informazioni potranno essere fornite dal sottoscritto notaio delegato (tel. 0825.753716 e fax 0825.755255), dal custode giudiziario, avv. Paola Falcone con studio in Avellino via C. Colombo n. 22 (tel. 0825.38342), ovvero reperite sul sito internet denominato www.tribunale.avellino.giustizia.it e astalegale.net.

Monteforte Irpino (AV), lì 5 febbraio 2025

IL NOTAIO DELEGATO

Paolo Criscuoli