



TRIBUNALE DI LAGONEGRO ESECUZIONI IMMOBILIARI AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato **Avv. Fabio Sorrento**, con studio in Nocera Inferiore (SA) alla Via Attilio Barbarulo n. 71;

- vista la delega del G. E. dott.ssa Giuliana Santa Trotta del 19.04.2022 ex lege 302/98;
- vista altresì la nuova ordinanza di vendita a firma dell'ill.mo G.E del giorno 11.07.2023;
- preso atto delle istruzioni generali impartite dai giudici dell'esecuzione ai custodi ed ai professionisti delegati in applicazione della nuova disciplina del procedimento di vendita nelle procedure esecutive immobiliari prevista dal D. L. n. 83/2015, convertito in legge n. 132/2015;
- letti gli atti del processo esecutivo **n. 17/2019** contro:
[REDACTED]
- Promosso con atto di pignoramento notificato il 19.02.2019 a mezzo UNEP, trascritto il 19.02.2019 ai nn. 10018/7759 presso l'Agenzia delle Entrate di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Creditore Pignorante:
[REDACTED]

Letti gli artt. 591 bis e 576 e segg. C. P. C.;

AVVISA CHE IL GIORNO

24 Settembre 2024 alle ore 16:00 e seguenti

SI PROCEDERA' ALLA VENDITA ASINCRONA CON MODALITA' TELEMATICHE

degli immobili innanzi oggetto di procedura esecutiva meglio identificati nella perizia di stima redatta dell'esperto stimatore Geom. Saviano Petrazzuolo e cui ogni interessato alla vendita è onerato a prenderne visione.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate esclusivamente con le modalità telematiche di seguito descritte, tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore delle vendite.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita (ovvero entro le ore 12:00 del 23 Settembre 2024).

La vendita si terrà il giorno 24.09.2024 ore 16:00 e seguenti innanzi al professionista delegato presso lo studio in Nocera Inferiore (SA) alla Via Barbarulo, n. 71; si precisa che in tali circostanze di tempo e di luogo si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il gestore della vendita telematica è la società ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA SPA.

Il portale del gestore della vendita telematica è il sito internet www.astetelematiche.it

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il Professionista Delegato Avv. Fabio Sorrento.

OFFERTA

L'offerta può essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore delle vendite, previa registrazione gratuita al sito e versamento anticipato della **cauzione pari al 10% del prezzo offerto** e del **bollo** (dell'importo di € 16,00), autenticandosi con le proprie credenziali (username e password scelti da ciascun interessato in fase di registrazione al portale) ed utilizzando l'apposita funzione di iscrizione alla gara.

L'offerta deve contenere:

a) i dati identificativi del soggetto offerente (cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IV A, domicilio, stato civile, regime patrimoniale); se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere formulata dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

L'offerente dovrà altresì dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni fiscali (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);

- a) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- b) l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- c) il numero o altro identificativo del lotto;
- d) la descrizione del bene per il quale l'offerta è proposta;
- e) l'indicazione del referente della procedura;
- f) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- g) il prezzo offerto nonché il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione);
- h) l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo
- l) la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- n) eventualmente, il codice univoco di partecipazione CP che l'interessato avrà ottenuto dal sistema tramite apposita richiesta presente nell'area riservata del sito;
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- p) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- q) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione;

All'offerta devono essere allegati i seguenti documenti:

a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura dell'importo della cauzione e della marca da bollo;

- b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- c) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- d) se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- e) se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta

in via alternativa, l'offerta deve essere:

- a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, oppure:
- b) direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell' art.12 comma 4 e dell' art.13 del D.M.n.32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art.6 comma 4 del DPR n.68/2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all' art.13 comma 4 del DM n.32 del 2015). L'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con la precisazione che: a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematiche (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Si precisa che, **esclusivamente** nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15 primo comma DM n. 32 del 2015, l'offerta si potrà formulare mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo pec del professionista delegato f.sorrento@avvocatinocera-pec.it nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15 primo comma DM n.32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta.

CAUZIONE

L'importo della cauzione nella misura del **10% del prezzo offerto** e della marca da bollo (nella misura di € 16,00) devono essere versati esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto bancario intestato alla procedura (**Tribunale di Lagonegro Proc. n. 17/2019 R.G.E.**) acceso presso la Banca Monte Pruno Credito Cooperativo con il seguente codice IBAN **IT26Y0878476210010000039695** il bonifico deve essere effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

Si precisa che, qualora nel giorno e nell'ora fissati per la verifica di ammissibilità delle offerte e la deliberazione sulle stesse il professionista non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito dal professionista al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi nel termine di tre giorni lavorativi con la precisazione che, nel caso in cui l'offerente sia ammesso alla gara, il termine sopra indicato per la restituzione della cauzione decorrerà dalle deliberazioni finali sulle offerte; la restituzione della cauzione avrà luogo mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale www.astetelematiche.it attraverso il collegamento operato a cura del professionista delegato presso il suo studio;

Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

In ogni caso i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Gli offerenti parteciperanno all'udienza telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica accedendo alla stessa con le credenziali personali almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, con comunicazione effettuata alla casella pec.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:

- a) se l'offerta sarà pari o superiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta;
- b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che: in primo luogo, il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione della presentazione di altre offerte non ammissibili e/o comunque invalide; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c .

Nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI la gara avrà luogo nella forma della VENDITA ASINCRONA** con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso ed invero:

- a) il Professionista procederà innanzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso);
- b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione

nei seguenti termini: il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) il professionista procederà infine come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al- "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

La gara tra gli offerenti avrà luogo con le modalità della **GARA TELEMATICA ASINCRONA sull'offerta più alta secondo il sistema dell'UNICA OFFERTA SEGRETA**.

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it ;
- ogni partecipante potrà formulare un'unica offerta nel periodo di durata della gara;
- ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- **la gara avrà termine alle ore 13.00 del SECONDO giorno successivo a quello in cui il professionista abbia avviato la gara;**
- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo, o nel giorno stesso del termine della gara o nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato.

Si precisa che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica:

- comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;
- comunicherà al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

Il professionista delegato a quel punto procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo deve aver luogo entro il termine indicato in offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, **entro il termine onnicomprensivo di 120 giorni dall'aggiudicazione**, salvo che il termine finale per il versamento venga a scadenza in un giorno compreso nel periodo di sospensione feriale, nel qual caso il termine per il versamento è diversamente modulato in modo da venire a scadenza sempre al primo giorno immediatamente successivo al periodo di sospensione feriale.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

- consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a TRIBUNALE DI LAGONEGRO PROCEDIMENTO N. 17/2019 R.G.E.;
- oppure bonifico sul conto **IBAN IT26Y0878476210010000039695**;

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite **mutuo ipotecario** con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, il versamento del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità:

- l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
- il professionista delegato verserà gli importi dovuti al creditore fondiario con valuta alla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte di credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo 385/1993 e le modalità per il versamento diretto ed in particolare, il conto corrente di accredito delle somme.

FONDO SPESE

Nello stesso termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità di cui sopra, a pena di inefficacia e conseguente revoca dell'aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfetario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, nella misura **pari al venti per cento (20%)** del prezzo di aggiudicazione per tutte le tipologie di immobili, ad eccezione dei soli terreni agricoli per i quali dovrà essere versato un importo pari al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione a titolo forfetario per gli oneri tributari, i diritti e le spese di vendita, salva la restituzione di quanto versato in eccedenza o l'integrazione se la somma indicata non si rivelerà sufficiente.

PRECISAZIONI

La vendita 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.

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 o di regolarizzazione catastale 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. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. **Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a spese e cura della procedura;** se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge. L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, ed art. 40, comma 6, della legge 47/85 e successive modifiche.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;

Il professionista delegato provvederà conseguentemente:

- a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta - nell'ipotesi di credito assistito da privilegio a ipotecario - della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;
- b) a determinare - nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori - l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;
- c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;
- d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

ULTERIORI INFORMAZIONI

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del **custode giudiziario, Avv. Fabio Sorrento** (cell. 339.445.12.12 – email: avv.fabiosorrento@gmail.com) facendone richiesta attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche.

Il fascicolo d'ufficio resta depositato presso la cancelleria dell'espropriazione immobiliare.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il presente avviso di vendita, nonché l'ordinanza di vendita, unitamente alla perizia di stima, ad un congruo numero di fotografie, alla planimetria dei beni posti in vendita e all'indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita, inclusa la indicazione ed i recapiti del custode giudiziario saranno rese pubbliche, mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

1. Inserimento sul Portale delle Vendite Pubbliche (PVP) di cui all'art.490 c.p.c., comma 1;
2. Inserimento 45 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, su rete Internet all'indirizzo www.astegiudiziarie.it;
3. Inserimento 40 giorni prima della data fissata per la vendita per il tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Internet Casa.it, Idealista.it e [Kijiji](http://Kijiji.it).

Qualsiasi altra informazione utile in ordine alla vendita potrà essere richiesta al Professionista Delegato.

PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare l'immobile, per tramite del **custode giudiziario, Avv. Fabio Sorrento** con studio in Nocera Inferiore alla Via Attilio Barbarulo, n.71 tel. 081.92.6476 – 339.445.12.12 – email: avv.fabiosorrento@gmail.com, il quale potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto precisando, in particolare, le modalità di compilazione e presentazione di tale offerta e in genere di partecipazione alla vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo. Il fascicolo d'ufficio resta depositato presso la cancelleria dell'espropriazione immobiliare.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO costituito da: Proprietà per l'intero di immobile ubicato in Sassano, piano terra sub 2 ad uso laboratorio per arti e mestieri. Il descritto stato dei luoghi corrisponde, alla consistenza catastale. Sub 3 ad uso abitativo composto da dietro cucina, soggiorno-pranzo, ripostiglio, 1 w.c. e due camere da letto, al primo piano è ubicato il sottotetto. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. Il bene oggetto di pignoramento è stato assentito con concessione edilizia n. 55/97 del 27/01/1998, e successiva variante n. 24/98, ulteriore variante 69/98 ed ultimazione fabbricato 61/2001 del 18/10/2001

PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D'ASTA:
Euro 38.267,20 (trentottomilaeduecentosessantasette/20)

OFFERTA MINIMA:
Euro 28.700,40 (ventottomilasettecento/40)

COMUNE E LUOGO DI UBICAZIONE:

Via Macchia Mezzana- Sassano (SA)

DATI CATASTALI:

l'immobile è riportato nel catasto fabbricati del comune di Sassano, foglio 8:

- Particella 905 sub 2 Via Macchia Mezzana snc, piano T, cat. C/3 cl.1 mq 93;
- Particella 905 sub 3 Via Macchia Mezzana snc, piano T-1, cat. C/2 cl.1 mq 209;

giusto Tipo mappale prot. 1726/1998 del 12/03/1998 da cui risulta che l'intero fabbricato è stato edificato su terreno particella 905 (ex p.lla 883, già p.lla 42) di mq 611.

CONFINI:

Via Macchia Mezzana per due lati, beni di *omissis*

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

La struttura portante dell'immobile staggitto è in cemento armato; le divisioni interne sono realizzate con mattoni in laterizi con intonaco del tipo civile. La porta di ingresso è di tipo alluminio, le porte interne sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono stati realizzati in pvc. Il fabbricato si trova in buone condizioni di manutenzione, l'impianto di riscaldamento è del tipo con radiatori in ghisa. Le rifiniture interne sono del tipo con intonaco civile, pavimenti e soglie balconi e finestre sono di normale qualità ed in buone condizioni di conservazione

CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'

L'immobile manca di attestato di prestazione energetica (APE), per la redazione del quale, stante i prezzi in zona si può ritenere congrua una spesa di € 300,00 (diconsi euro trecento/00), oltre IVA e previdenza.

CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA

Il bene oggetto di pignoramento è stato assentito con concessione edilizia n. 55 del 05/11/1997. Successiva concessione edilizia in variante, pratica edilizia n. 24/98. Successiva concessione n. 61/2001 per completamento di un caseificio esistente, costruzione di vasche per la raccolta acque reflue, adeguamento igienico sanitario e sistemazione esterna.

Orbene, lo stato attuale è conforme alle previsioni del provvedimento autorizzativo in ordine alla sagoma e alla volumetria ma non per la destinazione d'uso. Pertanto, per quanto riguarda la rispondenza della costruzione alle previsioni del provvedimento autorizzativo, si può ritenere che per quanto riguarda la volumetria e la sagoma è stato commesso un abuso, trattandosi di opere realizzate non in conformità del titolo abilitativo edilizio, ma sanabili con SCIA e pratica di Piano casa al Comune. In particolare, come riferisce il tecnico nominato, per quanto concerne il cambio di destinazione d'uso, va presentata una scia in sanatoria per le divisioni interne, il costo di tale operazione è di circa € 1.500,00 compresi oneri al comune. Per il cambio di destinazione d'uso va presentato un Piano casa che permette la modifica da deposito ad abitativo. Per tali modifiche il costo delle variazioni comprensivo degli oneri di costruzione ed oneri di urbanizzazione da versare al comune e variazione catastale è pari ad € 6.000,00 (diconsi euro seimila/00) oltre iva e previdenza, per la variazione catastale va presentata una pratica docfa, per la redazione del quale,

stante i prezzi in zona si può ritenere congrua una spesa di € 300,00 (diconsi euro trecento/00), oltre IVA e previdenza.

STATO DI POSSESSO

Gli immobili sono nella disponibilità degli esecutati.

ONERI CONDOMINIALI E VINCOLI

Non vi sono altri pesi o limitazioni d'uso, di natura condominiale, non trovandosi l'immobile in regime di condominio. L'immobile ricade in zona agricola.

Ogni altra informazione circa l'immobile oggetto della presente vendita è compiutamente indicata e descritta nella relazione dell'esperto stimatore in atti, che forma parte integrante del presente avviso ed alla quale si rinvia per più dettagliate notizie circa l'individuazione delle particelle, lo stato dei luoghi e la situazione catastale e urbanistica dello stesso, avvisando che ogni interessato all'asta dovrà dichiarare espressamente di averne preso visione e di conoscerne il contenuto.

SERVITU' E PERTINENZE

Ogni immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47/85 e successive con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 comma 5 ed art. 40 comma 6 della legge 47/85 e successive modifiche.

Nocera Inferiore, 13.06.2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
Avv. Fabio Sorrento