Paolo Criscuoli
Notaio
P.zza Aurigemma n. 5- 83024 Monteforte Irpino (AV)
Tel. 0825.753716

Avviso integrale di vendita senza incanto
Procedura esecutiva n. 200/2017 R.G.E. dott. Astianatte De Vincentis

Il giorno 15 gennaio dell'anno 2027 a partire dalle ore 9,30 presso lo studio del Notaio Paolo Criscuoli in Monteforte Irpino (AV), P.zza Aurigemma n. 5, 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 unico

Piena proprietà di due immobili costituenti un unico corpo di fabbrica, siti nel Comune di Pago del Vallo di Lauro (Av), via Guido Dorso n. 15.

Identificazione catastale

In Catasto Fabbricati del Comune di Pago del Vallo di Lauro:

foglio 1 p.lle:

939 sub. 2, viale Guido D'Orso snc, piani T-1, categoria A/7, classe U, vani 9,5, sup. cat. mq. 208 (totale), RC Euro 760,48.

939 sub. 3, viale Guido D'Orso snc, piano S1, categoria C/6, classe 1, consistenza mq. 172, sup. cat. mq. 188 (totale), RC Euro 302,02.

Gli immobili fanno parte di un unico corpo di fabbrica di recente costruzione e sono ubicati in una zona periferica posta a ridosso del centro del Comune di Pago del Vallo di Lauro (Av), ben servita dal trasporto pubblico e vicina ai principali servizi. L'accesso avviene mediante un cancello pedonale e carrabile in ferro che conduce al cortile con giardino dove è presente un'ampia scala in pietra. Al piano seminterrato è ubicato il locale autorimessa dotato di un ampio spazio di manovra; al piano rialzato l'unità abitativa di circa 9,5 vani catastali mentre il terzo livello (cui si accede tramite scala interna), è adibito a sottotetto. L'abitazione è composta da ingresso/salone, tinello, angolo cottura, dispensa, due bagni e tre camere di cui una con bagno. Gli infissi esterni sono di ottima fattura e l'unità abitativa è dotata di impianto di riscaldamento autonomo e video-citofonico di recente installazione.

Lo stato di conservazione è buono.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

Dall'accertamento della conformità urbanistico-edilizia e catastale sono emerse delle difformità tra le planimetrie depositate, lo stato dei luoghi e il progetto urbanistico presentato al Comune con il permesso a costruire di cui in seguito.

Il fabbricato ricade in zona "E agricola".

Alla data del sopralluogo, l'immobile era occupato.

Valore di vendita giudiziaria: Euro 64.470,39
Offerta minima: 48.352,79
Rilancio minimo in caso di gara tra più offerenti: Euro 2.500,00

Il lotto viene posto 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 precisa quanto riportato nella relazione del c.t.u.: il fabbricato è stato costruito in virtù di permesso a costruire n. 15/2003 (pratica edilizia n. 2281/2003). Sono emerse delle difformità rispetto al progetto presentato con la pratica edilizia di cui sopra e precisamente: al piano seminterrato non sono riportati l'apertura del vano di ingresso al locale e le aperture dei vuoti delle finestre, la scala ha una diversa collocazione e manca la planimetria del deposito; al piano primo la sagoma dell'area di ingresso è diversa da quella riportata, vi è una diversa distribuzione degli ambienti e delle relative aperture, non è indicata la superficie del deposito, manca

l'accesso al piano rialzato e i balconi (prospetto est-ovest); per il piano sottotetto manca l'intera planimetria.
Le difformità sopra elencate potranno essere sanate presentando richiesta di permesso a costruire per cambio di destinazione d'uso ad un costo approssimativo di Euro 15.000,00, come riportato nella consulenza tecnica depositata nel fascicolo.
Ricorrendone i presupposti, l'aggiudicatario potrà comunque avvalersi delle suddette disposizioni normative che gli consentano eventuali sanatorie.

CONDIZIONI DI VENDITA

Il lotto sarà posto in vendita al prezzo sopra indicato; 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 Aurigemma n. 5, entro le ore **12,00 del giorno 14 gennaio 2027, 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. 200/2017).
L'offerente dovrà inoltre depositare, unitamente alla cauzione, domanda di partecipazione in bollo 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);

-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 Aurigemma n. 5.
Si precisa, altresì, che maggiori informazioni potranno essere fornite dal sottoscritto notaio delegato (tel. 0825.753716), dal custode giudiziario, dott.ssa Simona Sarno con studio in Avellino via S. Esposito n. 4 (tel. 0825.1912065), e-mail: studio.simonasarno@gmail.com.
ovvero reperite sul sito internet denominato www**.** tribunale.avellino.giustizia.it e astalegale.net.
Monteforte Irpino (AV), lì 18 novembre 2026

IL NOTAIO DELEGATO
Paolo Criscuoli