



Avv. Federica Lavorante
Via Amato n. 5
cap. 84014, Nocera Inferiore (Sa)
Tel/Fax: 081.5175352 – 338.4453372
Pec: f.lavorante@avvocatinocera-pec.it

TRIBUNALE DI SALERNO

Procedura esecutiva immobiliare n. 154/2022 – G.E. dott.ssa Enza Faracchio

RIMESSIONE DEGLI ATTI AL G.E.

IN SEGUITO ALL'ESITO NEGATIVO DEI TENTATIVI DI VENDITA

Il sottoscritto Avv. Federica Lavorante, nominato in data 10/05/2023 delegato alla vendita nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe, comunica quanto segue

LOTTO UNICO E ESPLETAMENTO, CON ESITO NEGATIVO, DI 6 TENTATIVI DI VENDITA

Il lotto unico è costituito dalla piena proprietà del magazzino/deposito di circa 230,90 mq, sito in Salerno alla Via Aurelio Nicolodi, nn. 99-101, censito al Catasto Fabbricati al foglio 66, part. 76, sub. 12, cat. C/2, consistenza 254 mq, rendita catastale € 1.036,32.

La sottoscritta, conformemente all'ordinanza di delega ed al successivo provvedimento del G.E. del 17/07/2024, provvedeva ad esperire 6 tentativi di vendita:

1. Vendita del 17/10/2023 – **prezzo base d'asta € 165.000,00** (offerta minima € 123.750,00) – deserta per mancanza di offerte;
2. Vendita del 10/01/2024 con un ribasso del 10% – **prezzo base d'asta € 148.500,00** (offerta minima € 111.375,00) – deserta per mancanza di offerte;
3. Vendita del 03/04/2024 con un ulteriore ribasso del 10% – **prezzo base d'asta € 133.650,00** (offerta minima € 100.237,50) – deserta per mancanza di offerte;
4. Vendita del 02/07/2024 con un ulteriore ribasso del 10% – **prezzo base d'asta € 120.285,00** (offerta minima € 90.213,75) – deserta per mancanza di offerte.
5. Vendita del 03/12/2024 con ulteriore ribasso del 20% - **prezzo base d'asta € 96.228,00** (offerta minima € 72.171,00) – deserta per mancanza di offerte.
6. Vendita del 13/02/2025 con ulteriore ribasso del 20% - **prezzo base d'asta € 76.982,40** (offerta minima € 57.736,80) – deserta per mancanza di offerte.

La sottoscritta ritiene che la mancata vendita del bene discenda dalla circostanza che il magazzino / deposito versa in condizioni di particolare degrado.

Come evidenziato dallo stesso CTU nella relazione di stima, la struttura portante del cespite, nella parte in cui il bene è sottostante ad una terrazza condominiale, è gravemente danneggiata. Dalla terrazza condominiale si verificano costanti infiltrazioni d'acqua, le quali hanno determinato con il tempo una quasi totale esposizione dell'armatura in ferro della struttura portante. Il cespite è allo stato INUTILIZZABILE in condizioni di sicurezza, senza preventive opere di consolidamento strutturale, bonifica dai fenomeni di stillicidio, manutenzione straordinaria su ampia scala e sanificazione degli ambienti.

Le circostanze sopra evidenziate rendono il bene poco appetibile.

Tanto premesso, avendo concluso i tentativi di vendita esperibili in virtù dell'ordinanza di delega e del provvedimento del G.E. del 17/07/2024,

RIMETTE GLI ATTI AL G.E.

affinchè lo stesso fissi l'udienza di comparizione delle parti per l'adozione dei provvedimenti opportuni.

Si deposita: 1) verbale di asta deserta del 13/02/2025; 2) report asta telematica; 3) estratto conto corrente bancario; 4) report accessi al conto corrente.

Nocera Inferiore, 13/02/2025

Con Osservanza

Il delegato alla vendita

Avv. Federica Lavorante