

ONOREVOLE TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI SALERNO

Ill.mo Giudice Delegato Pres. Dott. Giorgio Jachia.

Volontaria Giurisdizione - procedura liquidazione dei beni ex art. 14 ter legge 3/12 " ' R.V.G. n.1640/2017.

Oggetto dell'istanza: richiesta nuova ordinanza di vendita Lotti 1 e 3 di proprietà dei debitori.

Il sottoscritto dott. Giacomo Sorrentino, codice fiscale SRRGCM70L18F839T, con studio in Salerno alla via Cilento n.13, nominato con decreto del 22.04.21 liquidatore del patrimonio della procedura indicata in epigrafe,

PREMESSO

- che l'attività di liquidazione residua risulta circoscritta ai beni conferiti dai debitori alla procedura indicati ai Lotti **1 e 3** descritti nella perizia estimativa a firma dell'ingegnere Pasquale Modica del dicembre 2019;

- che i lotti da porre in vendita risultano di seguito riportati:

- **LOTTO 1- ABITAZIONE IN VILLA IN EBOLI, LOCALITÀ CORNO D'ORO IN N.C.E.U. FL 40 - P.LLA 1491 - CAT A/7**

Trattasi di abitazione in villa, composta da piano seminterrato, terra e primo in N.C.E.U. del comune di Eboli identificato dai seguenti dati catastali: N.C.E.U. DI EBOLI- LOCALITÀ CORNO D'ORO N. 118 - PIANO S1, T-1-2 FL 40 - P. LLA 1491 - CAT A/7- CLASSE 1- 27,5 VANI- RENDITA: € 3.763,68

LOTTO 1- ABITAZIONE IN VILLA IN EBOLI, LOCALITÀ CORNO D'ORO IN N.C.E.U. FL 40 - P. LLA 1491 - CAT A/7					
DESCRIZIONE	SUPERFICI [mq]	VRIF [€/mq]	K	CP	Valore [€]
PIANO SEMINTERRATO	264,79	1350,00	1,05	0,50	187.669,91
PIANO TERRA	200,81	1350,00	1,05	1,00	284.648,18
PIANO PRIMO	136,10	1350,00	1,05	1,00	192.921,75

PIANO SOTTOTETTO	86,35	1350,00	1,05	0,60	73 440,68
PORTICATI PIANO	57,00	1350,00	1,00	0,30	23 085,00
TERRA					
TERRAZZI PIANO	84,96	1350,00	1,00	0,15	17 204,40
PRIMO E PIANO					
SOTTOTETTO					
DEPOSITI PIANO	37,63	1350,00	1,00	0,20	10 160,10
SOTTOTETTO H<1,50					
AREA ESTERNA	1025,00	1350,00	1,00	0,05	69 187,50
VALORE LOTTO 1 [€]					858 317,51
VALORE LOTTO CON ABBATTIMENTO DEL 10 % PER					772 485,76
IRREGOLARITA' [€]					
VALORE LOTTO 1 IN CIFRA TONDA [€]					770 000,00

In merito a Lotto nel richiamare l'integrale contenuto della relazione peritale redatta dall'ingegnere Modica si evidenzia che il bene è gravato dalle seguenti problematiche:

- a) all'abitazione è di fatto annessa un'area esterna adibita a giardino con piscina, ma, dal confronto del perimetro della p. lla 1491 (ente urbano di 1.282mq) oggetto di stima con lo stato dei luoghi, restano esclusi dalla presente relazione parte della zona adibita a giardino, la piscina ed i punti d'accesso all'abitazione in quanto ricadenti su altri mappali non oggetto di procedura;
- b) il fabbricato sconfinava per complessivi 6,70 mq di terreno all'interno di altre particelle di proprietà di altra società.

Detenzione del bene:

Il bene suindicato è detenuto dai debitori.

- **LOTTO 3: LOCALE COMMERCIALE TERRANEO IN BATTIPAGLIA, VIA CARBONE FG N. 20, 22 IN N.C.E.U. FL 3 - P. LLA 608 - SUB 4 - CAT C/1.**

Immobile è identificato dai seguenti dati catastali al N.C.E.U. DI BATTIPAGLIA-VIA ANTONIO CARBONE n. 20 n. 22 piano: T; FL 3 - P. LLA 608 - SUB 4 - CAT C/1- classe 13- 66 mq- Rendita: € 1.888,37. Trattasi di locale a carattere commerciale terraneo allo stesso si accede da via Carbone civ. 20/22. L'unità, di altezza utile interna 3,60m, si sviluppa in un ambiente rettangolare fruibile di superficie utile pari a

mq 38,73mq da cui si accede alla parte retrostante di 14,44mq; nello spigolo sud-ovest è ubicato un forno e nello spigolo sud-est un WC con antibagno di complessivi 4,00mq. La superficie commerciale risulta pari a mq 79,35.

LOTTO 3- LOCALE COMMERCIALE TERRANE0 IN BATTIPAGLIA, VIA CARBONE N. 20, 22 IN N.C.E.U. FL 3 - P. LLA 608 - SUB 4 - CAT C/1				
DESCRIZIONE SUPERFICI	[mq]	VRIF	[€/mq]	K CP Valore [€]
SUP. COMMERCIALE	79,35	1300,00	0,85 / 87	681,75
VALORE LOTTO 3 [€] 87.681,75				
VALORE LOTTO CON ABBATTIMENTO DEL 4 % PER IRREGOLARITA' [€] 84.174,48				
VALORE LOTTO 3 IN CIFRA TONDA [€] 84.000,00				
VALORE LOTTO 3 (IN CIFRA TONDA): 84.000,00 €:				

- che in data 31.01.2024 l'ill. S. V. autorizzava la vendita dei lotti suindicati;
- che l'esperimento di vendita tenuto in data **7.05.2024 risulta andato deserto**;
- che in data 11.01.2020 risulta emesso il decreto di approvazione del Programma di Liquidazione depositato il 7.01.2020;
- che in data 02.08.2021 risulta emesso decreto di approvazione dell'integrazione del Programmi di Liquidazione depositato il 26.07.2021;
- che la presente istanza consta in integrazione ai programmi di liquidazione ex art. 104. ter l.f. 5 comma;
- che lo scrivente, nel riportarsi alle riflessioni già svolte, ritiene plausibile l'avvio di un secondo tentativo di vendita competitiva dei cespiti residui con riduzione del prezzo nella misura del 20% e con espressa evidenza in bando delle problematiche dell'immobile di cui al Lotto 1;
- che il prezzo base dei Lotti da staggire è evidenziato nel prospetto che segue:

	Prezzo ultimo staggito (ud. 7.05.2024)	riduzione 20%	Prezzo base nuovo bando	offerta minima
LOTTO 1- VILLA IN EBOLI, LOCALITÀ CORNO D'ORO IN N.C.E.U. FL 40 - P. LLA 1491 - CAT A/7	770.000,00	154.000,00	616.000,00	462.000,00
LOTTO 3- LOCALE COMMERCIALE TERRANE0 IN BATTIPAGLIA, VIA CARBONE N. 20, 22 IN N.C.E.U. FL 3 - P. LLA 608 - SUB 4 - CAT C/1	84.000,00	16.800,00	67.200,00	50.400,00

- che lo scrivente liquidatore intende procedere alla vendita telematica con modalità asincrona con unico rilancio tramite la piattaforma Aste giudiziarie in Linea S.p.a., degli immobili di seguito indicati, meglio descritti nella perizia estimativa agli atti, ed invitare i soggetti interessati a presentare offerte irrevocabili di acquisto, secondo la normativa regolamentare di cui all'art.16 ter disp. Att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26.02.15 n. 32. che è stato stabilito che il portale per lo svolgimento della vendita telematica sia il sito <http://www.astetelematiche.it>:

- che pertanto, sulla scorta di quanto sopraesposto, lo scrivente ha predisposto bozza di avviso di vendita telematica dei beni improntata sui seguenti principali termini e condizioni:

- ✓ avviso di vendita telematica ASINCRONA con unico rilancio segreto da eseguire nel termine di trenta minuti dall'apertura della gara;
- ✓ il gestore della vendita telematica è: Astegiudiziarie Inlinea S.p.A. delegato alla effettuazione delle relative pubblicazioni;
- ✓ cespiti in vendita di cui ai LOTTI 1 e 3 ai prezzi base suindicati con previsione con possibilità di offerta minima nella misura non inferiore ad $\frac{1}{4}$ del prezzo base;
- ✓ obbligo di cauzionare l'offerta nella misura pari al 10% del prezzo offerto;
- ✓ previsione di costi a carico dell'aggiudicatario delle imposte relative alla vendita e degli oneri notarili consequenziali alle previsioni di trasferimento del bene mediante rogito a firma di notaio scelto dalla procedura;
- ✓ termine perentorio di versamento del saldo del prezzo fissato in giorni 90;
- ✓ previsione di sospensione della procedura ad insindacabile giudizio del GD;
- ✓ pubblicazione dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia e sul sito [astegiudiziarie](http://astegiudiziarie.it) almeno 45



giorni prima della data di scadenza del termine.

Tanto premesso,

CHIEDE

che ill.ma la S.V., esercitando funzioni vicarie del Comitato, visto il programma di liquidazione approvato e la presente istanza, Voglia ordinare la vendita dei Lotti 1 e 3 sopra descritti, al prezzo ribassato del 20% come indicato in istanza, mediante il sistema di vendita telematica asincrona con unico rilancio segreto, secondo le principali condizioni di vendita sopra riportate ed indicate specificamente, in uno alla modalità di partecipazione ed aggiudica, nell'invito ad offrire allegato alla presente istanza.

Con ossequio.

Salerno, 01 luglio 2024.

il liquidatore patrimoniale
(dott. Giacomo Sorrentino)

Si allega:

- bozza avviso di vendita fissata al 15.10.2024.