



ASTE  
GIUDIZIARIE®

**TRIBUNALE DI SALERNO**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Seconda Sezione Civile*

Il Tribunale di Salerno composto dai signori magistrati:

- dott.ssa Maria Stefania Picece                      Presidente
- dott.ssa Daniela Oliva                                      Giudice
- dott. Antonio Ansalone                                      Giudice relatore

LETTA l'istanza depositata in data 9.10.2024 dal Curatore della procedura indicata in epigrafe ex art. 507 c.c. (Rilascio dei beni ai creditori e ai legatari), in cui si premetteva che:

- con provvedimento del 23.09.2023 questo Tribunale nominava ling. Mauro Cardaropoli al fine di valutare un immobile di pertinenza della procedura sito in Eboli (SA) alla via Pio XII foglio 12 particella 438 sub 62, situato al piano interrato di uno stabile per civili abitazioni di otto (8) piani, già adibito ad autorimessa e, poi, a supermercato, nonché di valutare, altresì, i lavori da effettuare al cespite per la messa in pristino;
- al locale di cui sopra, non vi è stato, alcun, accesso da oltre quindici (15) anni;
- l'ing. Mauro Cardaropoli, in data 26/03/2024, rimetteva al sottoscritto, a mezzo pec, due perizie, la prima valutando l'immobile per il valore di mercato in **euro 454.000,00** e stimando, poi, i lavori di ripristino in **euro 169.384,06** oltre iva come per legge, il CTU, inoltre, precisava che i lavori di ripristino dell'autorimessa danneggiata dalle infiltrazioni **richiede interventi tempestivi e mirati per garantire la sicurezza strutturale e la funzionalità dell'immobile;**
- con provvedimento dell'08.10.2024 il Tribunale autorizzava la vendita del cespite di cui innanzi a prezzo di stima, decurtati i lavori di ripristino, oltre IVA al 22% che incide, quindi, nella misura di €37.264,49;
- pertanto, il prezzo di base asta è, a questo punto, di (cfr.  $454.000,00 - 169.384,06 = 284.615,94 - 37.264,49 = 247.351,45$ ) € 247.360,00, arrotondato per eccesso;
- peraltro, è necessario porre nuovamente in vendita il terreno in Eboli, località Tavoliello alla via Pietro Mascagni, avente accesso dalla detta via, di metri quadri 1390, ricadente in zona urbanistica B - agglomerati urbani recenti, sottozona BA satura;
- il predetto terreno era già stato messo in vendita all'asta del 17.07.2024 per euro 61.000,00;
- occorre provvedere ad un ribasso del 20% del predetto prezzo base d'asta e quindi ad euro 48.800,00;



- è necessario procedere alla vendita tramite procedura competitiva, come indicato nelle esecuzioni forzate, al fine di garantire maggiore trasparenza della procedura, in virtù della tutela di tutte le parti coinvolte;

- la vendita immobiliare nell'eredità giacente mantiene le caratteristiche di vendita volontaria, in quanto non comporta la liberalizzazione dell'immobile dalle ipoteche;

e si chiedeva che

*Che la S.V Ill.ma si compiaccia, ritenendolo, disporre la vendita con procedura competitiva, ritenendo prezzo base per le eventuali offerte, per il **primo lotto 247.380,00 e per il secondo lotto € 48.800,00** appunto quello innanzi indicato o diversamente voglia disporre e comunque, sempre ritenendolo, conferire incarico al notaio della procedura Dr. Stefano Fazzari per provvedere alle incombenze di vendita.*

Tanto considerato,

LETTA la documentazione e, in particolare, la perizia allegata;

RITENUTO che le vendite possano essere ritenuta nell'interesse dei creditori della procedura;

ESCLUSI ragionevolmente intenti di natura fraudolenta;

RITENUTO pertanto che possano essere autorizzate le vendite ai prezzi indicati;

### PTM

– autorizza il curatore a procedere alla vendita dei cespiti indicati in parte motiva, secondo le modalità e al prezzo descritti;

Dichiara il presente decreto immediatamente esecutivo ai sensi dell'art.741 c.p.c.

Così deciso in Salerno, il 26.10.2024

Il Relatore

Dott. Antonio Ansalone

Il Presidente

Dott. Maria Stefania Picece