

TRIBUNALE DI LAGONEGRO
AVVISO DI VENDITA DELEGATA A PROFESSIONISTA

Procedura esecutiva immobiliare n 63-15

La sottoscritta Avv Elena Pompeo con studio in Muro Lucano (Pz) alla Via Marconi 97 nominata dal Giudice dell'esecuzione immobiliare delegato alla vendita con ordinanza del 28 maggio 2024 dott.ssa Santa Trotta nella procedura esecutiva immobiliare n. 63/2015 R.G.E. pendente dinanzi il Tribunale di Lagonegro con la quale veniva disposto che nel caso di specie, non sono emersi elementi tali da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

ritenuto che sussistono conseguentemente i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo unicamente nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c. e con delega delle relative operazioni ex art. 591-bis c.p.c. e sussistono altresì i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona) e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. e di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32 PQM

AVVISA

che il giorno **24 ottobre 2024 ore 14.00** si procederà alla vendita **SENZA INCANTO** con modalità telematica asincrona, ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, dei compendi immobiliari di seguito descritti. Il deposito dell'offerta e della cauzione dovrà avvenire **entro le ore 12,00 del giorno 23 ottobre 2024.**

LOTTO N. 1: Negozio ubicato a Lauria (Pz), Contrada Cona n.115 Fg 91 Part. 1176 sub 7

Bene sito al piano seminterrato, facente parte del condominio Parco Manfredelli. Il Locale Commerciale è situato nel blocco B, ai piani seminterrati, adiacente la scala esterna condominiale. Il Locale dispone di ampio ingresso, con antistante portico condominiale.

Il prezzo di vendita è stabilito in **Euro 36.000,00 (Euro trentaseimilaeuro/00)**; l'offerta minima presentabile ex art. 572 c.p.c. è stabilita in **Euro 27.000,00 (Euro ventisettemilaeuro/00)**, corrispondente al 75% del relativo prezzo base.

LOTTO N. 2: Garage ubicato in Lauria (Pz)- Via Caduti 7 Settembre 1943, n. 45 piano S1 Foglio 117 Part. 1493 sub 3 e Garage ubicato a Lauria (Pz)-Via Caduti 7 Settembre 1943, n. 43 piano S1 Foglio 117 Part. 1943 sub 4

Il sub 3 è un deposito- Garage sviluppato in un unico ambiente e un bagnetto posto al piano Seminterrato, facente parte di una Palazzina sviluppata su cinque livelli fuori terra. Unico accesso a mezzo saracinesca avvolgibile in metallo. Il sub 4 è un deposito- Garage sviluppato in un unico ambiente, con soppalco, posto al piano Seminterrato, facente parte di una Palazzina sviluppata su cinque livelli fuori terra. Unico accesso a mezzo saracinesca avvolgibile in metallo.

Il prezzo di vendita è stabilito in **Euro 29.500,00 (Euro ventinovemilacinquecentoeuro/00)**; l'offerta minima presentabile ex art. 572 c.p.c. è stabilita in **Euro 22.125,00 (Euro ventiduemilacentoveventicinqueeuro/00)**, corrispondente al 75% del relativo prezzo base.

LOTTO N. 3: Il lotto è formato dai seguenti beni come descritti nella Ctu: Bene N° 4 - Ufficio ubicato a Lauria (PZ) – Via Fontana Superiore n. 87A, piano S1 identificato al Foglio 107 Particella 653 sub 3, Bene N° 5 - Lastrico solare ubicato a Lauria (PZ) – Via Fontana Superiore snc, piano Terra identificato al Foglio 107 Particella 653 sub 4, Bene N° 6 - Deposito ubicato a Lauria (PZ) – Via Fontana Superiore n° 87, piano S2-S3 identificato

al Foglio 107 Particella 653 sub 5, Bene N° 7 - Mansarda ubicata a Lauria (PZ) – Via Fontana Superiore n. 83, piano 2 identificato al Foglio 106 Particella 2088 sub 8 graffato al 2801 sub 5, Bene N° 8 - Officina ubicata a Lauria (PZ) – Via Fontana Superiore n. 93, piano S2-S3 identificato al Foglio 106 Particella 2088 sub 5 graffato al 2801 sub 2, Bene N° 9 3 Terreni, Giardino e parcheggi ubicati a Lauria (PZ) – Via Fontana Superiore identificati al Foglio 107 Particella 115, 116, 118, 650, 652 e Foglio 106 particella 2802.

Il prezzo di vendita è stabilito in **Euro 86.000,00 (Euro ottantaseimilaeuro/00)**; l'offerta minima presentabile ex art. 572 c.p.c. è stabilita in **Euro 64.500,00 (Euro sessantaquattromilacinquecentoeuro/00)**, corrispondente al 75% del relativo prezzo base.

LOTTO N. 4: Terreno ubicato a Lauria (PZ) – Via Fontana Superiore identificati al Foglio 115 Particella 6, 7, 8 e 10.

Le particelle 6, 7 e 8 sono limitrofe tra loro e formano in parte un Piazzale e per il resto terreni incolti, mentre la particella 10 è in parte posizionata sulla strada pubblica, situata a ridosso della strada di via Fontana Superiore.

Il prezzo di vendita è stabilito in **Euro 4.500,00 (Euro quattromilacinquecentoeuro/00)**; l'offerta minima presentabile ex art. 572 c.p.c. è stabilita in **Euro 3.375,00 (Euro tremilatrecentosettantacinqueeuro/00)**, corrispondente al 75% del relativo prezzo base.

Più precisamente il CTU sui lotti riferisce quanto segue:

LOTTO 1

Trattasi di bene sito al piano seminterrato, facente parte del condominio Parco Manfredelli. Il Locale Commerciale è situato nel blocco B, ai piani seminterrati, adiacente la scala esterna condominiale, così come rappresentato nella documentazione fotografica. Il Locale dispone di ampio ingresso, con antistante portico condominiale.

CONFINI

Il bene confina a nord con la particella 1174; ad est con con il sub 2 e 8 della particella 1176; a sud con il sub 1 e 2 della particella 1176; ad ovest con il sub 6 della particella 1176.

Consistenza

Destinazione	Superficie Net	Superficie Lor	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locale commerciale	31,90 mq	37,50 mq	1,00	37,50 mq	3,77 m	Terra
deposito e servizi igienici	41,00 mq	48,30 mq	0,40	19,32 mq	3,87 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				56,82 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				56,82 mq		

Il Ctu riferisce che parte del sottoscala non risulta praticabile per ridotta altezza, in quanto è posto al di sotto della scalinata condominiale(sottoscala), pertanto sono stati usati dei coefficienti di contrazione per il calcolo di dette superfici.

Dati identificativi: Fg 91 part. 1176 sub 7 Cat. C1, C1 4, consistenza 51 mq, superficie catastale 62 mq rendita 368,75 € Piano T.

Il Ctu riferisce che non sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali, in quanto vi sono delle lievi difformità sulla divisione interna degli spazi, e sulla superficie. Il futuro acquirente dovrà pertanto

procedere al Docfa per “diversa distribuzione degli spazi interni”. Nella valutazione dette variazioni, che dovranno essere apportate, sono determinate.

Il Ctu precisa altresì: in virtù di atto d'Obbligo per notar Franco Guarino di Francavilla in Sinni del 26/8/1981 repertorio n.ri, 3770, I coniugi XX, hanno presentato al Comune di Lauria in data 01/08/1981 al n. 6218 di protocollo generale, istanza di concessione per l'edificazione dell'area in Lauria, distinta in Catasto al foglio 91 particelle 160, 161, 162 e 163 (attuale condominio Parco Manfredelli) per una superficie complessiva di mq. 21231 avvalendosi dell'esonero dal pagamento del contributo relativo al costo di costruzione, obbligandosi, tra l'altro, ad applicare i prezzi di vendita e i canoni di locazione determinati dal Comune di Lauria; in virtù di atto per notar Franco Guarino di Lauria del 23/11/1990 repertorio n. 20269, il signor XX, ha presentato in data 6/10/1990 al Comune di Lauria istanza di concessione per l'edificazione relativa all'area in Comune di Lauria, distinta in Catasto al foglio 91 particelle 425, 426 e 609 (attuale condominio parco Manfredelli) per una superficie complessiva di mq. 7437, intendendo avvalersi dell'esonero dal pagamento del contributo relativo al costo di costruzione, obbligandosi, tra l'altro, a realizzare il programma edilizio in conformità al progetto acquisito agli atti del Comune al n. 15127 di protocollo generale, in data 6/10/1990 che prevede la costruzione di un fabbricato ad uso di abitazione rurale in cemento armato; in virtù di atto per notar Franco Guarino di Lauria del 9/3/1992 repertorio n. 23783, i signori XX, proprietari del terreno sito in Comune di Lauria, alla località Cona, distinto al N.C.T. al foglio 91 particelle 425, 610, 609 e 160 (attuale condominio Parco Manfredelli), per un volume edificabile di metri cubi 8793, si sono obbligati ad una serie di prescrizioni previste dal Piano Planovolumetrico approvato dal Consiglio Comunale di Lauria con deliberazione n. 111 del 23/9/1991.

STATO DI CONSERVAZIONE: Alla data dell'accesso il bene si presentava in mediocri condizioni d'uso e manutenzioni. Negli ambienti deposito vi erano delle infiltrazioni di acqua provenienti dal solaio di copertura e dalla scalinata condominiale. Sono stati riscontrati distaccamenti di intonaco, muffe e distacco della pitturazione. Non è stato possibile visionare nel retro della controsoffittatura, ma potrebbero esserci anche in quel caso muffe e infiltrazioni.

PARTI COMUNI: I beni comuni a tutti i condomini sono il portico innanzi al locale commerciale identificato al sub 1 della particella 1176 e le scale identificato al sub 2 della particella 1176.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI:

Il bene è situato in un contesto edilizio condominiale, denominato "Parco Manfredelli". La struttura degli anni '90, è stata edificata in calcestruzzo armato e tompagnature esterne. Infissi esterni in Alluminio preverniciato.

STATO DEL POSSESSO: L'immobile risulta occupato da terzi con contratto opponibile registrato il 15.12. 2012 con scadenza al 30.09.2023 per la durata di anni sei al canone mensile di € 150,00

Sulla provenienza ventennale e le trascrizioni/iscrizioni da cancellare si rinvia alla Ctu.

NORMATIVA URBANISTICA: Dal Piano Regolatore Generale approvato con DPGR n° 911 del 17-05-1988 dalla Regione Basilicata, si evince che il bene ricade in zona B5.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il bene facente parte di un complesso edilizio denominato "Condominio Parco Manfredelli" risulta autorizzato con Concessione Edilizia n° 92Q0056 del 28/04/1992. Dai pochi grafici di cui si è a disposizione, il bene risulta regolare, per la parte principale. Dai Grafici non si evince il vano nel retro del negozio ed il vano sotto scala denominato deposito, che possono essere considerati vani tecnici interrati.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

In data 13 dic. 2022, l'amministratore di condominio con pec inviata al Ctu ha chiarito che non vi è un regolamento condominiale, che non risultano debitorie a carico del condominio, che non risultano posti auto assegnati, allegando inoltre il bilancio 2022, con evidenti i costi condominiali gravanti sul bene oggetto di stima, i quali ammontano ad euro 61,86 annui.

LOTTO 2

Il lotto è formato dai seguenti beni indicati in Ctu come Bene N° 2 - Garage ubicato a Lauria (PZ) - Via Caduti 7 Settembre 1943, n° 45 piano S1 Foglio 117 Part. 1493 sub 3 Bene N° 3 - Garage ubicato a Lauria (PZ) - Via Caduti 7 Settembre 1943, n° 43, piano S1 Foglio 117 Part. 1493 sub 4

DESCRIZIONE:

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA CADUTI 7 SETTEMBRE 1943, N° 45, PIANO S1
 Deposito-Garage sviluppato in un unico ambiente e un bagnetto posto al piano Seminterrato, facente parte di una Palazzina sviluppata su cinque livelli fuori terra. Unico accesso a mezzo saracinesca avvolgibile in metallo.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA CADUTI 7 SETTEMBRE 1943, N° 43, PIANO S1
 Deposito-Garage sviluppato in un unico ambiente, con soppalco, posto al piano Seminterrato, facente parte di una Palazzina sviluppata su cinque livelli fuori terra. Unico accesso a mezzo saracinesca avvolgibile in metallo.

CONFINI:

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA CADUTI 7 SETTEMBRE 1943, N° 45, PIANO S1
 Il bene alla data di accesso confinava ad est con il sub 4(bene n° 3 della presente perizia di stima); ad ovest con il sub 2; a nord con la corte comune del fabbricato, identificata al sub 1; a sud con terrapieno.

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA CADUTI 7 SETTEMBRE 1943, N° 43, PIANO S1
 Il bene alla data di accesso confinava ad est con il BCNC Vano scale identificata al sub 1; ad ovest con il sub 3(bene n° 2 della presente perizia di stima); a nord con la corte comune del fabbricato, identificata al sub 1; a sud con terrapieno.

CONSISTENZA

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA CADUTI 7 SETTEMBRE 1943, N° 45

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
deposito	48,60 mq	57,00 mq	1,00	57,00 mq	3,80 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				57,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				57,00 mq		

BENE N° 3 - GARAGE UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA CADUTI 7 SETTEMBRE 1943, N° 43

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	47,50 mq	54,00 mq	1,00	54,00 mq	3,70 m	Seminterrato
Totale superficie convenzionale:				54,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				54,00 mq		

Sulla provenienza ventennale e sulle pregiudizievoli da cancellare si rinvia alla Ctu.

NORMATIVA URBANISTICA BENE N° 2 - BENE N° 3

Dal Piano Regolatore Generale approvato con DPGR n° 911 del 17-05-1988 dalla Regione Basilicata, si evince che il bene ricade in zona B5.

REGOLARITÀ EDILIZIA BENE N° 2 - BENE N° 3

Il bene facente parte di un complesso edilizio, risulta autorizzato con Concessione Edilizia in Sanatoria Legge 47-85 n° 96v0141 del 27/06/1996.

Concessione originale n° 365 del 20/12/1979; autorizzazione a costruire n° 1735 del 03/05/1979.

Non risultano autorizzazioni per il soppalco all'interno del garage (bene n° 3), il quale può essere concesso in Sanatoria ed il Ctu ha decurato dalla stima finale i costi di regolarizzazione.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI BENE N° 2 - BENE N° 3

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali, alla data dell'accesso è stato dichiarato che non vi era costituito condominio.

STATO DEL POSSESSO: Attualmente è utilizzato come deposito ma sarà consegnato libero all'aggiudicatario precisando che ogni bene e/o suppellettile dovrà essere smaltito a cura e spese dell'aggiudicatario.

LOTTO 3

Il lotto è formato dai seguenti beni: Bene N° 4 - Ufficio ubicato a Lauria (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE n. 87A, piano S1 identificato al Foglio 107 Particella 653 sub 3 Bene N° 5 - Lastrico solare ubicato a Lauria (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE snc, piano Terra identificato al Foglio 107 Particella 653 sub 4 Bene N° 6 - Deposito ubicato a Lauria (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE n° 87, piano S2-S3 identificato al Foglio 107 Particella 653 sub 5 Bene N° 7 - Mansarda ubicata a Lauria (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE n. 83, piano 2 identificato al Foglio 106 Particella 2088 sub 8 graffato al 2801 sub 5. Bene N° 8 - Officina ubicata a Lauria (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE n. 93, piano S2-S3 identificato al Foglio 106 Particella 2088 sub 5 graffato al 2801 sub 2. Bene N° 9 3 Terreni, Giardino e parcheggi ubicati a Lauria (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE identificati al Foglio 107 Particella 115, 116, 118, 650, 652 e Foglio 106 particella 2802.

DESCRIZIONE

Il Ctu così descrive il lotto:

Bene N° 4: Locale Ufficio posto al piano sottostrada 1, facente parte di una porzione di fabbricato sviluppato su tre livelli fuori terra, e tre piani seminterrati.

Si accede a mezzo scala esterna che si eleva dal piazzale antistante il fabbricato. Gli uffici si sviluppano in un grande ambiente con scrivania, un bagno ed un ripostiglio.

Bene N° 5: Lastrico Solare con pergolato, la cui superficie totale non rappresenta l'intera consistenza del bene oggetto di esecuzione, in quanto una modesta parte del terrazzo, non separata da alcun divisorio visibile, risulta far parte di un'altra consistenza immobiliare non oggetto di vendita, come meglio rappresentato dalle figure indicate nella Ctu. Il confine non materializzato. Non vi sono segni, delimitazioni o muretti che ne individuano il confine.

Bene N° 6: Locali Deposito posti al piano sottostrada 2 e sottostrada 3, facente parte di un fabbricato sviluppato su tre livelli fuori terra e tre piani seminterrati.

Bene N° 7: Piccolo sottotetto mansardato, facente parte di un fabbricato sviluppato su tre livelli fuori terra e tre piani seminterrati. Il bene è composto da una camera un bagno e un piccolo disimpegno.

Bene N° 8: Locali Officina, facenti parte di un fabbricato sviluppato su tre livelli fuori terra e tre piani seminterrati. Il bene è composto da un ambiente unico al secondo piano sottostrada (seminterrato) e un altro ambiente unico al piano interrato sottostrada 3.

Bene N° 9: Piazzale e terreni ad uso corte, parcheggio auto e altri terreni ad uso orto/giardino.

Il Ctu riferisce che i beni sono facilmente divisibili in natura.

CONFINI

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE N. 87A, PIANO S1
Catastalmente identificato al sub 3 della particella 653 del FG. 107, piano S1. Il bene confina ad ovest con la particella strade, al piano di sotto con il sub 4; ad est con la particella 2088, a sud (affaccio) con la particella 652 e 650, da cui si accede a mezzo rampa di scale.

BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE SNC, PIANO TERRA
Catastalmente identificato al sub 4 della particella 653 del FG. 107, piano Terra. Il bene confina al piano

di sotto con il sub 3(bene n° 4 della presente perizia di stima); a sud con la particella 2088 sub 6 del FG. 106 unico accesso al terrazzo.

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE N° 87, PIANO S2-S3
 Catastralmente identificato al sub 5 della particella 653 del FG. 107, piano S2 ed S3. Il bene confina ad ovest con la particella "strade", al piano di sopra con il sub 3; ad est con la particella 2088, a sud con la particella 652 e 650.

BENE N° 7 - MANSARDA UBICATA A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE N. 83, PIANO 2
 Catastralmente identificato al sub 8 della particella 2088 del FG. 106 (graffato 2801 sub 5), piano 2. Il bene confina ad est, ovest e nord con il sub 4 particella 2088 del FG. 106 (BCNC). Al piano di sotto confina con sub 7 della particella 2088 del FG. 106(graffato 2801 sub 4).

BENE N° 8 - OFFICINA UBICATA A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE N. 93, PIANO S2-S3
 Catastralmente identificato al sub 5 della particella 2088 del FG. 106 (graffato 2801 sub 2), piano S2-S3. Il bene confina ad est, con in sub 6 della particella 2088 del FG. 106 (graffato 2801 sub 3); con il piano superior il sub 6 della particella 2088 del FG. 106(graffato 2801 sub 3); a sud con la particella 2802.

BENE N° 9 - CORTE O RESEDE UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE SNC, PIANO TERRA
 Foglio 107 part. 115, il bene confina a nord, ovest e est con la particella "strade"; a sud con la particella 106. Foglio 107 part. 116, il bene confina a nord, ovest e est con la particella 115, a sud con particella "strade". Foglio 107 part. 118, il bene confina a ovest con la particella 120; a nord con la particella 652; a sud con la particella 119 ed infine ad est con la particella 2801 e 2802. Foglio 107 part. 650, il bene confina a ovest e sud con la particella 652; a nord con la particella 653; ed infine ad est con la particella 2088. Foglio 107 part. 652, il bene confina a ovest con la particella "strade"; a nord con la particella 653; ad est con la particella 650 ed a sud con la particella 118. Foglio 106 part. 2802, il bene confina a nord con la particella 2801; ad est con la particella 2086ed a sud con la particella 2089.

CONSISTENZA

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE N. 87A, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Ufficio	28,80 mq	36,50 mq	1,00	36,50 mq	2,76 m	S1
Totale superficie convenzionale:				36,50 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				36,50 mq		

BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE SNC, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
lastrico solare (parte)	65,00 mq	65,00 mq	0,20	13,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				13,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				13,00 mq		

Il Ctu precisa che non tutto il lastrico solare appartiene al bene oggetto di esecuzione, in quanto, il terrazzo è suddiviso in due particelle distinte, e separate da un confine non materializzato. La particella confinante censita

al C.F. Foglio 106 part 2088 sub 6, non fa parte del pignoramento della presente procedura esecutiva, pertanto non può far parte dello stesso Lotto di Vendita.

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE N° 87, PIANO S2-S3

Destinazione	Superficie Net	Superficie Lor	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Deposito	20,00 mq	24,00 mq	0,50	12,00 mq	4,80 m	S2
Deposito	54,70 mq	60,00 mq	0,35	21,00 mq	2,50 m	S3
Totale superficie convenzionale:				33,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				33,00 mq		

Il piano S3 si sviluppa con due altezze interne: deposito principale h=3,06, mentre il deposito sul retro h=1,95.

BENE N° 7 - MANSARDA UBICATA A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE N. 83, PIANO 2

Destinazione	Superficie Net	Superficie Lor	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Mansarda	28,80 mq	26,00 mq	0,60	15,60 mq	2,30 m	2
Totale superficie convenzionale:				15,60 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				15,60 mq		

Le altezze variano da 2,54m a 1,90m nella parte più bassa.

BENE N° 8 - OFFICINA UBICATA A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE N. 93, PIANO S2-S3

Destinazione	Superficie Net	Superficie Lor	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Officina-Deposito	117,00 mq	127,00 mq	1,00	127,00 mq	4,80 m	S2
Deposito	70,00 mq	71,60 mq	0,30	21,48 mq	1,95 m	S3
Totale superficie convenzionale:				148,48 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				148,48 mq		

BENE N° 9 - CORTE O RESEDE UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE SNC, PIANO TERRA

Destinazione	Superficie Net	Superficie Lor	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Part 115 - orto e giardino	494,00 mq	494,00 mq	0,50	247,00 mq	0,00 m	Terra

STUDIO LEGALE POMPEO

Avv Elena Pompeo

Via G. Marconi n. 97 Muro Lucano (Pz)

Via M. Mascia 8 - 48124 Salerno

Tel e fax: 0892582524

avv.elenapompeoordsa@pec.giuffre.it

Part 116 - orto e giardino	36,00 mq	36,00 mq	0,50	18,00 mq	0,00 m	Terra
Part 118 - corte-giardino	97,00 mq	97,00 mq	1,00	97,00 mq	0,00 m	Terra
Part 650 - corte/Parcegg	35,00 mq	35,00 mq	1,00	35,00 mq	0,00 m	Terra
Part 652 - corte/Parcegg	110,00 mq	110,00 mq	1,00	110,00 mq	0,00 m	Terra
Part 2802- corte/Parcegg	10,00 mq	10,00 mq	1,00	10,00 mq	0,00 m	Terra
Totale superficie convenzionale:				517,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				517,00 mq		

Sulla provenienza ventennale e sulle pregiudizievoli da cancellare si rinvia alla Ctu.

Il Ctu precisa che in virtù di atto unilaterale d'obbligo per notar Carlo Tortorella di Lagonegro del 26/2/1985 il signor XX, avendo presentato al Comune di Lauria in data 11/9/1984 istanza di concessione per l'edificazione dell'area in Lauria, distinta in Catasto al foglio 106-107 n. 2088-117-340, si è avvalso dell'esonero del pagamento del contributo relativo al costo di costruzione, obbligandosi, tra l'altro, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione convenuti con il Comune stesso. Anche nel corpo della concessione edilizia per le esecuzioni delle opere n° 1470 del 12/03/1985 si precisa che il contributo relativo al costo di costruzione è concesso in regime di "Edilizia Convenzionata" in virtù di atto unilaterale d'obbligo per notar Carlo Tortorella di Lagonegro del 26/2/1985. Precisa che per accedere al bene 4, è stata edificata una rampa di scale sul suolo delle particelle 650 e 652, le quali fanno parte dello stesso Lotto di vendita.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 4 –BENE N° 5: Il bene alla data dell'accesso si presentava in condizioni discrete.

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE N° 87, PIANO S2-S3

Il bene alla data dell'accesso si presentava in condizioni mediocri. In particolare al piano S2 vi erano presenze di muffe. Mentre al piano S3, oltre alla presenza di muffe, risultavano anche infiltrazioni importanti di acqua, visibili soprattutto nella parte inferiore delle pareti a contatto con il terrapieno, e in corrispondenza dei tubi di scarico dai piani superiori. Mentre al piano S3, oltre alla presenza di muffe, risultavano anche infiltrazioni importanti di acqua, visibili soprattutto nella parte inferiore delle pareti a contatto con il terrapieno, e in corrispondenza dei tubi di scarico dai piani superiori.

BENE N° 7 - MANSARDA UBICATA A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE N. 83, PIANO 2

Il bene alla data dell'accesso si presentava in condizioni discrete.

BENE N° 8 - OFFICINA UBICATA A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE N. 93, PIANO S2-S3

Il bene alla data dell'accesso si presentava in condizioni mediocri. In particolare, all'interno dei locali officina, si presentavano dei segni evidenti di infiltrazioni, i quali hanno causato dei distaccamenti della pitturazione, e muffe superficiali.

BENE N° 9 - CORTE O RESEDE UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE SNC, PIANO TERRA. I beni, alla data dell'accesso si presentavano in condizioni discrete. In particolare il terreno ad uso orto/giardino si presentava incolto, con la presenza di alberi di ulivo e da frutto. Mentre la corte parcheggio, risultava in parte pavimentata con pietra naturale. Per il resto incolto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 6 - BENE N° 8

Si precisa che in fase di accesso, e come visibile dalle fotografie, all'interno del bene si riscontra un tubo di scarico di colore arancio. Presumibilmente si tratta di uno scarico di acque nere proveniente dai piani superiori. Vi sono anche altre tubazioni, tra cui un altro tubo arancione presumibilmente di scarico ed altri tubi ignoti. Pertanto tali tubazioni, rappresentano una servitù di fatto acquisita dei piani superiori.

STUDIO LEGALE POMPEO

Avv Elena Pompeo

Via G. Marconi n. 97 Muro Lucano (Pz)

Via M. Mascia 8 - 48124 Salerno

Tel e fax: 0892582524

avv.elenapompeoordsa@pec.giuffre.it

BENE N° 9 - CORTE O RESEDE UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE SNC, PIANO TERRA dalle trascrizioni non risulta alcuna servitù.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE N. 87A, PIANO S1: Fabbricato civile storico, inizialmente edificato in muratura portante, e successivamente ristrutturato ed ampliato con struttura in calcestruzzo armato. Infissi in legno, Porta di ingresso in ferro. Riscaldamento elettrico e condizionatore per raffrescamento. Impianto idrico ed elettrico, in comune con altri immobili non oggetto del pignoramento, precisamente con il piano terra e primo del fabbricato part. 2088 adiacente. Pertanto successivamente sarà decurtato un valore per la scissione degli impianti.

BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE SNC, PIANO TERRA: Fabbricato civile storico, inizialmente edificato in muratura portante, e successivamente ristrutturato ed ampliato con struttura in calcestruzzo armato. Il terrazzo è interamente pavimentato e contornato da muretti e ringhiere preverniciate. In parte è sovrastato da pergolato in metallo, con piante di kiwi sovrastanti.

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE N° 87, PIANO S2-S3: Fabbricato civile storico, inizialmente edificato in muratura portante, e successivamente ristrutturato e ampliato con struttura in calcestruzzo armato. Porte a saracinesca avvolgibili. Pavimentazione grezza in calcestruzzo. Impianto idrico ed elettrico, in comune con altri immobili non oggetto del pignoramento, precisamente con il piano terra e primo del fabbricato part. 2088 adiacente. Pertanto è stato decurtato un valore per la scissione degli impianti.

BENE N° 7 - MANSARDA UBICATA A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE N. 83, PIANO 2: Fabbricato civile storico, inizialmente edificato in muratura portante, e successivamente ristrutturato ed ampliato con struttura in calcestruzzo armato. Infissi in legno. Impianto idrico, elettrico e di riscaldamento, in comune con altri sub non oggetto del pignoramento, precisamente con il piano terra e primo del fabbricato. Pertanto successivamente sarà decurtato un valore per la scissione degli impianti.

BENE N° 8 - OFFICINA UBICATA A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE N. 93, PIANO S2-S3: Fabbricato civile storico, inizialmente edificato in muratura portante, e successivamente ristrutturato ed ampliato con struttura in calcestruzzo armato. infissi in legno. Impianto idrico ed elettrico, in comune con altri sub non oggetto del pignoramento, precisamente con il piano terra e primo del fabbricato. Pertanto è stato decurtato un valore per la scissione degli impianti.

BENE N° 9 - CORTE O RESEDE UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE SNC, PIANO TERRA: Non risultano fabbricati edificati sui terreni. La corte risulta in parte pavimentata, con massetto in calcestruzzo, e pavimentazione in pietra naturale.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data dell'accesso i beni risultavano occupati dai debitori e sarà consegnato libero all'aggiudicatario.

Sulla provenienza ventennale e sulle pregiudizievoli da cancellare si rinvia alla Ctu.

NORMATIVA URBANISTICA

BENI DEL LOTTO 3

Dal Piano Regolatore Generale approvato con DPGR n° 911 del 17-05-1988 dalla Regione Basilicata, si evince che i beni ricadono in zona:

DESTINAZIONE DI ZONA: A - Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente 3 Centro Storico; **INDICI E LIMITI:** indice di fabbricabilità mc/mq.: si rimanda ai piani di recupero;

-p/lle nn° 115-116-204 Comparto 9 (tav. n. 19) - Verde Pubblico Attrezzato/Ristrutt.ne Urbanistica-Riquil.ne Ambientale.

-p/lle nn° 118-650-652-653-2088 - fg. n° 106 p/lla n° 2802 Comparto 9 (tav. n. 19)

REGOLARITÀ EDILIZIA

PREMESSA

Si precisa che il sig. XX, avendo presentato al Comune di Lauria in data 11/9/1984 istanza di concessione per l'edificazione dell'area in Lauria, distinta in Catasto al foglio 106-107 n. 2088-117- 340 (attuale part 653 subb.

STUDIO LEGALE POMPEO

Avv Elena Pompeo

Via G. Marconi n. 97 Muro Lucano (Pz)

Via M. Mascia 8 - 48124 Salerno

Tel e fax: 0892582524

avv.elenapompeoordsa@pec.giuffre.it

3-4 e 5), si è avvalso dell'esonero del pagamento del contributo relativo al costo di costruzione, obbligandosi, tra l'altro, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione convenuti con il Comune stesso.

BENE N° 4 - UFFICIO UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE N. 87A, PIANO S1

Il fabbricato di cui è parte integrante il bene oggetto di stima, risulta autorizzato con Concessione per l'esecuzione di opere n° 1470 del 12/03/1985. Dallo studio dei grafici di progetto della concessione di cui sopra, si evince che risulta regolare, ad eccezione di alcune variazioni planimetriche ed aperture, oltre all'accesso con scala esterna. Pertanto, nel paragrafo stima, si provvederà alla decurtazione di un valore, al fine di sanare tali difformità.

BENE N° 5 - LASTRICO SOLARE UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE SNC, PIANO TERRA: Il fabbricato di cui è parte integrante il bene oggetto di stima, risulta autorizzato con Concessione per l'esecuzione di opere n° 1470 del 12/03/1985. Dallo studio dei grafici di progetto della concessione di cui sopra, si evince che il terrazzo risulta regolare. Per il pergolato non risultano permessi e autorizzazioni. Pertanto sarà necessario ripristinare lo stato di fatto, in quanto è necessario richiedere parere alla Soprintendenza per i beni ambientali e architettonici della Basilicata. E siccome l'accertamento di compatibilità ambientale (che potrebbe essere rigettato) risulta più oneroso rispetto alla rimozione, pertanto successivamente saranno detratti i costi per detto ripristino.

BENE N° 6 - DEPOSITO UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE N° 87, PIANO S2-S3:

Il fabbricato di cui è parte integrante il bene oggetto di stima, risulta autorizzato con Concessione per l'esecuzione di opere n° 1470 del 12/03/1985. Dallo studio dei grafici di progetto della concessione di cui sopra, si evince che risulta regolare, ad eccezione di alcune variazioni planimetriche ed aperture, oltre all'accesso con scala esterna. Pertanto, nel paragrafo stima, si provvederà alla decurtazione di un valore, al fine di sanare tali difformità. Inoltre la parte retrostante del deposito, in particolare dove l'altezza utile è di 1,95m, non risulta dai grafici di progetto. Presumibilmente detti spazi, sono da ritenersi vuoti tecnici che non dovrebbero essere usati come deposito ma accessibili solo per eventuali manutenzioni straordinarie delle fondazioni. Pertanto detti spazi saranno valutati come vuoti tecnici del fabbricato, impiegando un coefficiente congruo per il calcolo delle superfici virtuali.

BENE N° 7 - MANSARDA UBICATA A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE N. 83, PIANO 2: Il fabbricato di cui è parte integrante il bene oggetto di stima, risulta autorizzato con Concessione per l'esecuzione di opere n° 1470 del 12/03/1985. Dallo studio dei grafici di progetto della concessione di cui sopra, si evince che il bene in oggetto (mansarda), non risulta dalle planimetrie autorizzate. Pertanto resta autorizzato soltanto un ambiente sottotetto non abitabile. Pertanto a parere dello scrivente CTU, considerando che il fabbricato generale fa parte del centro storico di Lauria, che è vincolato dalla Soprintendenza per i beni Ambientali e Architettonici della Basilicata, e viste le prescrizioni della stessa soprintendenza datate 15/096/1984, si ritiene che le modifiche apportate, differente da quanto approvato con concessione di cui sopra, sono da ritenersi abusive, e non Sanabili. Pertanto il Ctu ha proceduto alla decurtazione dei costi di ripristino allo stato autorizzato. Inoltre si presume che tale mansarda non abbia i requisiti dell'abitabilità.

BENE N° 8 - OFFICINA UBICATA A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE N. 93, PIANO S2-S3

Il fabbricato di cui è parte integrante il bene oggetto di stima, risulta autorizzato con Concessione per l'esecuzione di opere n° 1470 del 12/03/1985. Dallo studio dei grafici di progetto della concessione di cui sopra, si evince che il piano Officina risulta autorizzato, anche se dai grafici si evince che sarebbe dovuto essere un unico ambiente con un altro sub non oggetto di pignoramento. Pertanto è necessario decurtare una somma per sanare tale abuso, prevedendo i costi per una pratica edilizia in sanatoria, al fine di autorizzare il muro divisorio interno tra i due subalterni. Mentre per piano deposito al piano sottostrada 3, il quale non risulta dai grafici di progetto, ma che dovrebbe essere un vuoto tecnico delle fondazioni, risulta attualmente di un'altezza molto superiore rispetto ai grafici di progetto. Pertanto il Ctu ha provveduto ad una decurtazione dei costi di ripristino e chiusura di tali vuoti tecnici.

BENE N° 9 - CORTE O RESEDE UBICATO A LAURIA (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE SNC, PIANO TERRA

Sui terreni non insistono fabbricati, o altra tipologia di edificazione di cui necessita di autorizzazione edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENI DEL LOTTO 3

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali. Alla data dell'accesso del Ctu non risultava costituito condominio.

LOTTO 4

Il Ctu così riferisce: Il lotto è formato dai seguenti beni: Bene N° 10 - Terreno ubicato a Lauria (PZ) - VIA FONTANA SUPERIORE identificati al Foglio 115 Particella 6, 7, 8 e 10.

DESCRIZIONE

Le particelle 6, 7 e 8 sono limitrofe tra loro e formano in parte un Piazzale e per il resto terreni incolti, mentre la particella 10 è in parte posizionata sulla strada pubblica, situata a ridosso della strada di via Fontana Superiore.

CONFINI

Foglio 115 part. 6, il bene confina a nord con la particella 761, ad ovest con la particella 204, ad est con la particella 7 e 8, a sud con la particella 694;

Foglio 115 part. 7, il bene confina a nord con la particella 761, ad ovest con la particella 6, ad est con la particella 9, a sud con la particella 8;

Foglio 115 part. 8, il bene confina a nord con la particella 7, ad ovest con la particella 6, ad est con la particella 9, a sud con la particella 694 e 291;

Foglio 115 part. 10, il bene confina a nord con la particella 761, ad ovest e sud con la particella 9, ad est con la particella "strade".

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Ne	Superficie Lo	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Foglio 115 part 6 - terreno incolto	71,00 mq	71,00 mq	1,00	71,00 mq	0,00 m	terra
Foglio 115 part 7 - terreno incolto	80,00 mq	80,00 mq	1,00	80,00 mq	0,00 m	Terra
Foglio 115 part 8 - terreno incolto	66,00 mq	66,00 mq	1,00	66,00 mq	0,00 m	terra
Foglio 115 part 10 - terreno incolto	45,00 mq	45,00 mq	1,00	45,00 mq	0,00 m	terra
Totale superficie convenzionale:				262,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				262,00 mq		

DATI CATASTALI

Dati identificativi				Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Porz.	Zona Cens.	Qualità	Classe	Superficie ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Graffato
115	6				Seminativo irriguo	1	71,00 mq	0,81 †	0,31 †	
115	7				Seminativo irriguo	1	80,00 mq	0,91 †	0,35 †	
115	8				Seminativo irriguo	1	66,00 mq	0,75 †	0,29 †	
115	10				AREA FAB DM		45,00 mq			

Catasto terreni (CT)

PRECISAZIONI

Si precisa che, tranne che per la particella 10, i beni non sono accessibili da strada pubblica, bensì per accedervi è necessario oltrepassare la particella 9, oggetto di altra esecuzione immobiliare. Pertanto le particelle 6, 7 e 8 sono interclusi. Nella stima il ctu ha applicato un adeguato deprezzamento.

STATO CONSERVATIVO

I beni, alla data dell'accesso si presentavano incolti.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Il ctu riferisce che dalle trascrizioni non risulta alcuna servitù e che la particella 10 è attraversata in parte dalla strada pubblica.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

Non risultano fabbricati edificati sui terreni.

STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data dell'accesso il bene risultava libero e non accessibile per via di rovi.

Sulla provenienza ventennale e sulle pregiudizievoli da cancellare si rinvia alla Ctu.

NORMATIVA URBANISTICA

Dal Piano Regolatore Generale approvato con DPGR n° 911 del 17-05-1988 dalla Regione Basilicata, si evince che i beni ricadono in zona

p/lle nn° 6-7-8-10;

DESTINAZIONE DI ZONA: D5 - Artigianato

INDICI E LIMITI: indice di fabbricabilità mc/mq. =altezza massima mt. 8,00

max piani n. =

distanza dalle strade ml. 10,00 prescrizioni particolari =

Si precisa che, a seguito di ATTO D'OBBLIGO DI ASSUNZIONE DI ONERI RELATIVI AD INTERVENTO EDILIZIO TRASCRIZIONE del 07/11/1996, i terreni sono in tutto o in parte inseriti nel progetto planovolumetrico presentato al Comune di Lauria il 12.07.1995 e protocollato al n. 11664.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sui terreni non insistono fabbricati, o altra tipologia di edificazione di cui necessita di autorizzazione edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali. Alla data dell'accesso non risultava costituito condominio.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Sui terreni non insistono fabbricati, o altra tipologia di edificazione di cui necessita di autorizzazione edilizia.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Non si è a conoscenza di presenza di vincoli od oneri condominiali. Alla data dell'accesso non risultava costituito condominio.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nella relazione di stima dell'esperto Geom. Alessandro Iula del 13 marzo 2023 che può essere consultata sul sito internet www.astegiudiziarie.it la cui conoscenza è presupposto per la partecipazione alla vendita e che qui si ha per integralmente richiamata e trascritta.

Regime della vendita

Si PRECISA che la vendita ha luogo 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 e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né può essere revocata;

l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici 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 possono dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura (salvo quanto sopra indicato nel caso di mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario);

la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri;

ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applichino le vigenti norme di legge.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali ed ogni accertamento utile con invito a prendere visione degli immobili e ove necessario alla acquisizione di certificati o altra documentazione.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE ALLA VENDITA GIUDIZIARIA

1. Disposizioni generali

Il Gestore della vendita telematica è Astegiudiziarie Inlinea S.p.A.

Il portale del gestore della vendita telematica è: www.astetelematiche.it.

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto Professionista Delegato.

1. CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Il giorno **24 ottobre 2024 ore 14.00** si procederà alla vendita **SENZA INCANTO** con modalità telematica asincrona, ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, dei compendi immobiliari sopra descritti ed ai prezzi sopra indicati. Il deposito dell'offerta e della cauzione dovrà avvenire **entro le ore 12,00 del giorno 23 ottobre 2024.**

Cauzione

Si DISPONE che l'offerente versi – con le modalità telematiche di seguito indicate – una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto; che il professionista verifichi preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle

prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella ordinanza di vendita;

all'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista procederà come segue:

nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

se l'offerta sarà pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

se l'offerta sarà inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che: in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale); in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione. Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

- a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo);
- 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 altresì 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 delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

Saldo prezzo

il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo entro il termine indicato in offerta oppure nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il **termine onnicomprensivo di 120 giorni dall'aggiudicazione.**

il termine di cui sopra, che in mancanza di indicazioni nell'offerta, di 120 giorni dall'aggiudicazione, è perentorio e non prorogabile.

Il termine per il versamento del saldo prezzo non è soggetto a sospensione feriale (cfr. Cass. civ. sez III 18421/2022);

il versamento del saldo del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto corrente indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico); oppure: ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al “Tribunale di Lagonegro procedura esecutiva n. 63/2015 R.G.E.”;

in caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; ii) il professionista proceda a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al venti per cento (20%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;

laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà gli importi al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme).

Saldo spese

nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario deposita una somma a titolo forfettario per gli oneri e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario;

la somma forfettaria in questione sarà pari: al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione e per i soli terreni agricoli, al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione salvo conguaglio;

l'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del saldo spese da parte dell'aggiudicatario;

le somme che si rendessero necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli eccedenti la misura quantificata dal professionista saranno poste a carico dell'aggiudicatario;

in ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) si procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza;

RAPPRESENTA ALTRESI' CHE (in ordine alla eventuale istanza di attuazione del rilascio del cespite pignorato da parte dell'aggiudicatario, ipotesi contemplata dall'art. 560, ultimo comma, novellato dalla legge 28 febbraio 2020 n. 8): Colui che risulterà aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato ed intenda ottenere il rilascio del cespite a cura della procedura, tramite l'attuazione ad opera del custode senza l'osservanza delle modalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c. dovrà, ai sensi dell'art. 560, comma 6, c.p.c., formulare espressa richiesta entro 30 giorni dal versamento del saldo del prezzo, o in caso di assegnazione entro 30 giorni dal versamento del conguaglio (se non soddisfattiva) o dal versamento delle spese (se soddisfattiva) (termini ordinatori decisi dal g.e. per il sollecito svolgimento del procedimento, cfr. Cass. n. 2044 del 2017).

Regime della vendita

La vendita ha luogo 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 e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né può essere revocata;

l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici 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 possono dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura (salvo quanto sopra indicato nel caso di mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario);

la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri;

ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario;

Per tutto quanto qui non espressamente previsto, si applichino le vigenti norme di legge.

2. 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 della vendita;

all'offerta devono essere **allegati**: a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto “cauzione” dell'importo della cauzione; b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); c) se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione; d) se il soggetto offerente è una società o 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 dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

si dispone che per la **sottoscrizione e trasmissione**, in via alternativa, l'offerta: a) sia sottoscritta con *firma digitale* e trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*; oppure: b) sia 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 D.P.R. n. 68 del 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 (fermo restando che 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 D.M. n. 32 del 2015);

in particolare, l'offerta ed i relativi documenti allegati sia inviata 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 telematica (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);

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, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail - PEC del professionista delegato;

nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga 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, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;

Cauzione

L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) sia versato esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente denominato "conto cauzione" acceso presso la Banca di Credito Popolare ed intestato alla procedura Tribunale di Lagonegro A Proc. Esecutiva RE 63 del 2015 del sul seguente Iban IT93A0514215200CC1476054860

il bonifico sia effettuato a cura dell'offerente in modo tale da consentire l'accredito in tempo utile per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta.

In particolare, qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità delle offerte e la delibazione 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 dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci;

la restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi in favore del conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

Esame delle offerte

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento telematico;

le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non 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 portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta;

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;

l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione 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 e che il gestore della vendita

telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Gara tra gli offerenti

La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema della **UNICA OFFERTA SEGRETA**.

In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ii) ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara; iii) 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 la seguente durata: la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità;

la gara avrà termine trascorse 24 ore dal momento in cui il professionista ha 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;

PRECISAZIONI: 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 e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate;

le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

Individuazione della migliore offerta ed eventuale aggiudicazione

Il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita (cui integralmente si rinvia);

3. CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; iii) 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 provvede: 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 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.

4. PUBBLICITA' LEGALE

l'avviso di vendita sarà reso pubblico con le forme di seguito indicate:

inserimento sul "portale delle vendite pubbliche" dei seguenti documenti: un avviso contenente la descrizione dell'immobile posto in vendita (da redigersi secondo i criteri della pubblicità commerciale), il valore d'asta e l'offerta minima, il termine per la presentazione delle offerte e la data fissata per la vendita; copia dell'ordinanza di vendita e copia dell'avviso di vendita redatto dal professionista delegato epurati dei riferimenti alla persona dell'esecutato; la planimetria del bene posto in vendita (se risultante dalla perizia); un numero congruo di fotografie del bene posto in vendita; con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario;

inserimento dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e della relazione di stima (comprensiva di fotografie e planimetrie) su rete internet all'indirizzo www.astegiudiziarie.it almeno quarantacinque (45) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;

pubblicazione – tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Internet Casa.it e Idealista.it – almeno quaranta (40) giorni prima della data fissata per la vendita di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta e l'offerta minima;

realizzazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. del virtual tour 360° dei beni in vendita e pubblicazione dello stesso su www.astegiudiziarie.it, www.reteaste.tv, al fine di presentare il bene con modalità telematica ed incrementare l'efficacia del messaggio pubblicitario.

5. VISITE

il custode dovrà adoperarsi affinché gli interessati a presentare offerta di acquisto esaminino i beni in vendita, a tal fine: il custode dovrà evadere la richiesta in un termine ragionevole dalla formulazione della stessa e comunque in ogni caso nel termine massimo di giorni 15.

Si precisa che entro TRENTA (30) giorni dal versamento del saldo del prezzo e delle spese, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, il delegato redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al giudice unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale o, se questo non dovesse essere più valido, quello aggiornato a cura e spese dell'aggiudicatario.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del professionista delegato alle vendite, sito in Muro Lucano alla Via G. Marconi n. 97 ed in Salerno, alla Via M. Mascia, n. 8, tel. 089/2582524, avv.elenapompeoordsa@pec.giuffre.it.

Per assistenza in merito alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero 0586/20141 o scrivere all'indirizzo assistenza@astetelematiche.it.

Lagonegro- Muro Lucano, 22 luglio 2024

Il Delegato alla Vendita
Avv Elena Pompeo