

TRIBUNALE DI LAGONEGRO
SEZIONE PROCEDURE CONCORSUALI

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE N. 10/2023
AVVISO DI PROCEDURA COMPETITIVA PER LA CESSIONE DI BENI
ex art. 216 CCII

Il sottoscritto avv. Elena Pompeo, con studio in Muro Lucano (Pz), alla Via Marconi n. 97 ed in Salerno, alla Via Mario Mascia n. 8 in qualità di curatore della liquidazione giudiziale n. 10/2023 del 24 agosto 2023 dal Tribunale di Lagonegro, Giudice Delegato dott. Aniello Maria De Piano, in esecuzione del programma di liquidazione approvato in data 29 dicembre 2023 ad esperire la procedura di vendita competitiva ex art. 216 CCII

avvisa che

il giorno 03 dicembre 2024 con inizio alle ore 14.00 si procederà alla vendita all'asta senza incanto con un unico rilancio dei lotti di seguito descritti e più precisamente:

BENI IMMOBILI

LOTTO 2 Piena proprietà di intero fabbricato con destinazione abitativa, articolato su tre livelli (piano terra, piano primo e piano secondo), oltre sottotetto, situato nel Comune di Polla, in zona suburbana semicentrale, con accesso diretto dalla Via Insteia, attraverso il civico n. 4.

Il lotto due è costituito da un fabbricato con struttura portante realizzata con telai in c.a. ed orizzontamenti latero-cementizio che ospita un'autorimessa (con accesso carrabile da area comun del Lotto 1), un locale di deposito con sottoscala (accesso diretto dal civico 6 di Via Insteia), un locale tecnico ed un vano scala con androne (ingresso dal civico 4 di Via Insteia) al piano terra, due camere, cucina, bagno e disimpegno, oltre a tre balconi al piano primo, tre camere, due disimpegni, bagno e antibagno al piano secondo ed un locale di sottotetto al piano Terzo. In generale, le pareti degli ambienti sono rifinite con intonaco di tipo civile liscio, tinteggiato, mentre i pavimenti sono in marmette. Nei bagni i pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica smaltata. Le bussole interne sono in legno così come gli infissi esterni oscurati con persiane al piano primo e con scuretti interni al piano secondo. In esterno le tompagnature sono intonacate e tinteggiate. Nel complesso il tutto è in sufficiente stato di conservazione.

| N. | Diritto | Quota | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita |
|----|-----------|-------|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------|----------|
| 13 | Proprietà | 1/1 | 18 | 57 | 5 | A/2 | 3 | 9 vani | € 399,74 |

| LOTTO DUE | | | | | |
|--------------------------------|------------------|-----------------------|-----------------------|---------------------------|-------------------------------|
| Unità abitativa in Via Insteia | | | | | |
| Fig. 18 p.lla 57, sub 5 | | | | | |
| | DESTINAZIONE | SUPERFICIE UTILE (mq) | SUPERFICIE LORDA (mq) | Coefficiente di ragguglio | SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq) |
| Piano terra | Ingresso/Androne | 16,45 | 35,40 | 1,00 | 35,40 |
| | Vano scala | 5,15 | | | |
| | Locale tecnico | 3,75 | 6,80 | 0,50 | 3,40 |
| | Deposito | 22,00 | 26,50 | 0,50 | 13,25 |
| | Garage | 15,00 | 19,10 | 0,50 | 9,55 |
| Piano primo | Disimpegno | 4,55 | 84,30 | 1,00 | 84,30 |
| | Cucina | 13,80 | | | |
| | Bagno | 4,50 | | | |
| | Camera | 23,35 | | | |
| | Camera | 20,20 | 0,70 | 0,30 | 0,21 |
| | Balcone | 0,70 | | | |
| | Balcone | 0,70 | | | |
| | Balcone | 0,70 | | | |
| Balcone | 4,50 | 4,50 | 0,30 | 1,35 | |
| Piano secondo | Disimpegno | 5,35 | 99,00 | 1,00 | 99,00 |
| | Disimpegno | 6,05 | | | |
| | Bagno | 6,70 | | | |
| | Antibagno | 2,75 | | | |
| | Camera | 22,65 | | | |
| | Camera | 17,60 | | | |
| | Camera | 17,35 | | | |
| Sottotetto | 65,95 | 80,50 | 0,50 | 40,25 | |
| TOTALE | | 279,05 | 357,50 | - | 286,92 |
| | | | | in c.t. | 287,00 |

CONFINI

NORD: p.lla 56

EST: p.lla 56

SUD: p.lla 57

OVEST: via Insteia

Stato del possesso: L'immobile, allo stato, risulta nella disponibilità di XX giusto contratto di locazione ad uso abitativo stipulato in data 22/11/2022, registrato in data 23/11/2022 al n.1411 serie 3T, con decorrenza 01/11/2022 e termine locazione 31/10/2026 al canone annuale concordato di € 3.600,00. L'affittuaria ha anticipato la volontà di rilasciare l'immobile e per tale ragione potrebbe essere consegnato libero. In tal caso ogni eventuale suppellettile e/o mobilia dovrà essere smaltita a cura e spese dell'aggiudicatario.

Prezzo base d'asta LOTTO DUE: € 67.875,00 (diconsi euro sessantasettemilaottocentottantacinque /00);

Offerta minima: € 50.906,25 (diconsi cinquantamilanovecentoseieuro/25)

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

L'offerta è dichiarata inammissibile se inferiore all'offerta minima rispetto al prezzo base.

LOTTO 3 Intero fabbricato con destinazione abitativa, composto da due piani (piano terra e piano primo), oltre sottotetto non accessibile, situato nel Comune di Polla, in zona suburbana semicentrale, con accesso diretto dalla Via Luigi Curto attraverso il civico n. 16. Il lotto tre è

un'abitazione in piano primo, con sottostanti locali di deposito ed autorimessa. L'edificio in parola presenta struttura portante di tipo misto realizzata con murature di pietrame e solai latero-cementizi. In particolare, l'alloggio del primo livello, cui si giunge attraverso scala con accesso diretto dal civico 16 di via Luigi Curto, si compone di disimpegno, soggiorno, cucina, due camere, due bagni, e locale di collegamento tra gli ambienti, oltre piccolo balcone. Al piano terra, cui vi si accede sia dall'interno (attraverso la scala dal civico 16) che dall'esterno (ampio varco carrabile su Via L. Curto) sono ubicati tre locali di deposito, tra di loro comunicanti, oltre ad un piccolo WC. Completa il piano terra il locale garage (p.lla 55 sub. 16) il cui ingresso carrabile avviene dalla corte comune di cui al Lotto 1 (p.lla 1917 sub.1). Sono parte integrante del presente Lotto anche il terrazzino esterno (p.lla 55 sub 18) che dà accesso ad altro immobile di proprietà aliena, oltre alla scala esterna (p.lla 1917 sub 2) cui il predetto terrazzo è collegato. In generale, le pareti degli ambienti sono rifinite con intonaco di tipo civile liscio, tinteggiato, mentre i pavimenti sono in gres porcellanato. Nei bagni i pavimenti ed i rivestimenti sono in ceramica smaltata. Le bussole interne sono in legno mentre gli infissi esterni sono in alluminio oscurati da scuretti interni. In esterno le compagnature sono intonacate e tinteggiate con zoccolatura in mattoni pieni. Nel complesso il tutto è in sufficiente buono stato di conservazione.

| N. | Diritto | Quota | Foglio | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita |
|----|-----------|-------|--------|------------|-----|-----------|--------|-------------|----------|
| 8 | Proprietà | 1/2 | 18 | 55 | 16 | C/6 | 5 | 22 mq | € 34,09 |
| 9 | Proprietà | 1/2 | 18 | 55 | 17 | A/3 | 1 | 1,5 vani | € 92,96 |
| 10 | Proprietà | 1/2 | 18 | 55 | 18 | F/5 | | 10 mq | - |
| | | | | 1917 | 2 | | | | |
| 15 | Proprietà | 1/2 | 18 | 58 | 3 | C/2 | 5 | 43 mq | € 91,05 |
| 16 | Proprietà | 1/2 | 18 | 58 | 4 | A/3 | 1 | 4,5 vani | € 278,89 |

| LOTTO TRE | | | | | |
|---|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|----------------------------|-------------------------------|
| Abitazione con pertinenze | | | | | |
| Fig. 18 p.lla 58, subb 3 e 4 - Fig. 18 p.lla 55, subb 16, 17 e 18 - Fig. 18 p.lla 1917, sub 2 | | | | | |
| | DESTINAZIONE | SUPERFICIE UTILE (mq) | SUPERFICIE LORDA (mq) | Coefficiente di ragguaglio | SUPERFICIE CONVENZIONALE (mq) |
| Piano terra | Garage (p.lla 55 sub 16) | 21,00 | 26,75 | 0,50 | 13,38 |
| | Deposito (p.lla 58 sub 3) | 14,65 | 57,00 | 0,50 | 28,50 |
| | Deposito (p.lla 58 sub 3) | 14,20 | | | |
| | Deposito (p.lla 58 sub 3) | 8,90 | | | |
| | WC (p.lla 58 sub 3) | 2,10 | | | |
| Piano primo | Disimp. /scala (p.lla 58 sub 4) | 6,70 | 83,55 | 1,00 | 83,55 |
| | Soggiorno (p.lla 58 sub 4) | 9,65 | | | |
| | Bagno (p.lla 58 sub 4) | 2,00 | | | |
| | Cucina (p.lla 58 sub 4) | 9,20 | | | |
| | Camera (p.lla 58 sub 4) | 13,15 | | | |
| | Locale (p.lla 58 sub 4) | 6,25 | | | |
| | Camera (p.lla 55 sub 17) | 13,70 | | | |
| | Bagno (p.lla 55 sub 17) | 3,05 | | | |
| | Balcone (p.lla 58 sub 4) | 1,10 | 1,10 | 0,30 | 0,33 |
| | Terrazzo (p.lla 58 sub 18) | 5,95 | 5,95 | 0,10 | 0,60 |
| | Scala esterna (p.lla 1917 sub 2) | 5,75 | 5,75 | 0,10 | 0,58 |
| TOTALE | | 137,35 | 180,10 | - | 126,93 |

in c.t. 127,00

CONFINI

NORD: p.lla 55

EST: via Luigi Curto

SUD: p.lla 57, via Luigi Curto OVEST: p.lla 1917 sub.1- p.lla 57

Stato del possesso: Le unità immobiliari componenti il lotto risultano occupate da uno dei comproprietari.

Prezzo base d'asta LOTTO TRE: 15.000,00 (diconsi euro quindicimila/00);

Offerta minima: € 11.250,00 (diconsi euro undicimiladuecentocinquantaeuro /00).

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

L'offerta è dichiarata inammissibile se inferiore all'offerta minima rispetto al prezzo base.

LOTTO 5 Piena proprietà di terreno agricolo situato in prossimità della zona periferica del Comune di Polla, avente qualità colturale catastale di seminativo di classe 3. Con forma rettangolare allungata, si sviluppa su una superficie catastale di 987 mq, con andamento pianeggiante ed allo stato risulta incolto. Inoltre, gode di accesso diretto da strada carrabile dipartentesi da Via dei Campi. Il terreno in parola risulta gravato da LIVELLO, il cui costo di affrancazione ammonta ad euro 684,25.

| N. | Diritto | Quota | Foglio | Particella | Categoria | Classe | Consistenza | Rendita |
|----|-----------|-------|--------|------------|-----------|--------|-------------|-------------------------|
| 18 | Proprietà | 1/1 | 22 | 426 | SEMIN. | 3 | 987 mq | R.D. € 6,88 R.A. € 4,59 |

CONFINI

NOR: p.lla 367

EST: p.lla 219

SUD: p.lla strada vicinale dei Campi

OVEST: p.lla 218

Stato del possesso: Il fondo in oggetto risulta nella diponibilità, *sine titulo*, del sig XX il quale è stato autorizzato dal Tribunale con provvedimento del 29 dicembre 2023 a corrispondere una indennità di occupazione senza titolo fino alla vendita e sarà rilasciato all'aggiudicatario libero.

Prezzo base d'asta LOTTO CINQUE: 825,00 (diconsi euro ottocentoventicinqueeuro/00);

Offerta minima: € 618,75 (diconsi euro seicentodiciotto /75).

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

L'offerta è dichiarata inammissibile se inferiore all'offerta minima rispetto al prezzo base.

VEICOLI

LOTTO 6 Veicolo Fiat Panda Targa DK781PW Telaio ZFA16900000881490 Immatricolazione 27/09/2007 Cilindrata 1.248 Alimentazione gasolio revisione scadenza settembre 2023 Cambio meccanico KM 200.893 Stato Sufficiente

Prezzo base d'asta LOTTO SEI: 1.125,00 (diconsi euro millecentoventicinqueeuro/00);

Offerta minima: € 843,75 (diconsi euro ottocentoquarantatre euro /75).

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

L'offerta è dichiarata inammissibile se inferiore all'offerta minima rispetto al prezzo base.

Per ogni ulteriore informazione si rinvia alla perizia dell'Ing Adriano Ardia del 22 settembre 2023.

LOTTO 7 Veicolo Volkswagen Lupo Targa CR211XB Telaio WWZZZ6XZ4B0139

Immatricolazione 29/09/2004 Cilindrata 1.422 Alimentazione gasolio revisione mar-24

Cambio meccanico KM 179.225 Stato Sufficiente

Prezzo base d'asta LOTTO SETTE: 1.012,50 (diconsi euro millezerododici/50);

Offerta minima: € 759,38 (diconsi euro settecentocinquantanove/38).

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

L'offerta è dichiarata inammissibile se inferiore all'offerta minima rispetto al prezzo base.

Per ogni ulteriore informazione si rinvia alla perizia dell'Ing Adriano Ardia del 22 settembre 2023.

LICEITÀ EDILIZIA E COERENZA CATASTALE DEI BENI IMMOBILI

DESTINAZIONE URBANISTICA

L'esperto così riferisce: Secondo il vigente strumento urbanistico del comune di Polla, P.R.G. approvato con Decreto dell'Assessore all'Urbanistica della Regione Campania n.4334 del 19/05/1983, I fabbricati Fg.18 p.lle 55-57-58 e le p.lle 56-1917 di cui ai Lotti n.1-2-3-4 ricadono in ZONA omogenea "B1"- (Residenziale di completamento –art. 10 N.T.d'A.).

Zona B1

È consentita la ricostruzione edilizia e la sostituzione mediante demolizione.

È consentita la ricostruzione, a parità di superficie lorda del pavimento esistente, purché il volume così realizzato non ecceda la densità fondiaria di mc/mq. 3,00.

Sono consentiti aumenti di volume, una tantum, per dotare gli alloggi dei servizi igienico/sanitari o per migliorare la funzionalità interna con un massimo di 50 mc. per alloggio.

Qualora l'area di pertinenza consentisse cubature maggiori di quelle ottenute per sostituzione a parità di "superficie lorda di pavimento", il progetto potrà essere redatto come se l'area fosse nuda di edifici preesistenti.

Eccezionalmente su di un eventuale lotto inedito determinatosi tra due lotti già edificati, in asse tra loro, e prospicienti una strada veicolabile, è consentita una nuova costruzione nel rispetto dei seguenti indici

- ❖ indice di fabbricabilità fondiaria = 3,00 mc/mq.
- ❖ indice di copertura = 0,40 mq/mq.
- ❖ altezza massima = 10,50 m.
- ❖ numero massimo dei piani = 3
- ❖ aree per parcheggi inerenti la costruzione = 5,00/100mq/mc.
- ❖ aree per parcheggi pubblici = 1,5/100mq/mc.
- ❖ distacco minimo dai confini = 5,00 m.
- ❖ distacco tra pareti finestrate e non degli edifici circostanti = 10,00 m.
- ❖ è consentita la costruzione sul confine

l) è consentita la costruzione in aderenza.

❖ il terreno Fg.22 p.lla 426, di cui al Lotto n.5, ricade in ZONA omogenea "E"- (Agricola –art. 17 N.T.d'A.), sottoposta ai seguenti vincoli:

- Rischio Idraulico "R1-R2 moderato-medio" PSAI dell'Autorità di Bacino Appennino Meridionale ex Autorità di Bacino Interregionale del Fiume Sele;

Gravato da Livello i cui costi di affrancazione complessivi ammontano ad €. 684,25.

Zona E

La zona è destinata esclusivamente all'attività agricola e direttamente connessa con l'agricoltura. Gli interventi ammessi sono strettamente attinenti alla predetta utilizzazione ed alle necessità abitative dei conduttori di fondi. Va confermato l'indice di fabbricabilità fondiaria di 0,03 mc/mq per l'edilizia ad uso abitativo e la relativa concessione ad edificare può essere rilasciata esclusivamente ai proprietari coltivatori diretti, proprietari conduttori in economia, ovvero ai proprietari concedenti, nonché agli affittuari o mezzadri aventi diritto a sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere considerati imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi dell'art.12 della legge 09/05/1975, n.153.

Per la realizzazione dei locali strettamente necessari alla conduzione del fondo (stalle, silos, magazzini) ed al ricovero del bestiame è ammesso un indice di fabbricabilità fondiaria aggiuntivo di 0,10 mc/mq. Le esistenti costruzioni in zona agricola possono, in caso di necessità, essere ampliate fino ad un massimo del 20% dell'esistente cubatura, purché siano direttamente utilizzate per la conduzione del fondo e opportunamente documentate. Quando i richiedenti sono diversi dai soggetti sopra elencati, l'indice di fabbricabilità fondiaria per l'uso abitativo viene ridotto a 0,01 mc/mq, senza aggiunta di pertinenze. Per la realizzazione di impianti da destinare alla lavorazione, trasformazione e conservazione di prodotti agricoli, nonché di impianti per la raccolta e la lavorazione dei prodotti caseari si prescrive l'indice di fabbricabilità territoriale rispetto al fondo di $I_t = 0,10$ mc/mq.

Nelle zone agricole vanno inoltre osservati i seguenti limiti:

- ❖ Distanza dai confini m.10,00;
- ❖ Distanza tra fabbricati m.20,00;
- ❖ Non è consentita la costruzione sul confine;
- ❖ Non è ammessa l'aderenza;
- ❖ Altezza max = m.7,50.

Per le necessità abitative dell'imprenditore agricolo principale è consentito l'accorpamento di lotti di terreni non contigui a condizione che sull'area asservita venga depositato presso la competente Conservatoria Immobiliare, vincolo di inedificabilità a favore del Comune da riportare su apposita mappa catastale depositata presso l'Ufficio Tecnico Comunale. In ogni caso l'asservimento non potrà consentirsi per volumi superiori al mc.500.

CONFORMITÀ EDILIZIA/URBANISTICA

L'esperto così riferisce: Dalla documentazione edilizia rintracciata presso il Comune di Polla, può desumersi che per le unità immobiliari afferenti ai corpi di fabbrica insistenti sui mappali n. 57-58 siano stati rilasciati i titoli abilitativi come nel seguito riportati, mentre nessun documento è stato reperito in ordine al fabbricato insistente sulla p.lla 55, la cui edificazione risulta (cfr. atti di provenienza) di remota epoca. Nel premettere che la costruzione dei fabbricati (p.lle 55, 57, 58) risulta di remota epoca, comunque antecedente al 01/09/1967, come peraltro evincibile dalla mappa catastale di primo impianto (anni 1906-1907), e che, in assenza di elaborati e previsioni progettuali (cfr. fabbricato p.lla 55), lo stato legittimo, ai sensi dell'art.9 bis D.P.R. 380/01, può essere ricondotto alle informazioni catastali di primo impianto, occorre evidenziare che, con riferimento al detto fabbricato (p.lla 55), le informazioni ritraibili dagli atti catastali, inerenti a interventi di fusione/divisione e verosimile diversa distribuzione degli spazi interni, non trovando riscontro con i necessari rispondenti titoli edilizi, inibiscono allo scrivente la puntuale verifica di conformità edilizia/urbanistica.

P.LLA 57

- ❖ Unità sub.5
 - L.E. n.44 rilasciata in data 20/12/1971 per la ricostruzione dell'immobile;
 - C.E. n.1002 rilasciata in data 08/11/1982 per la trasformazione di un sottotetto in mansarda abitativa;
 - C.E. n.1444 rilasciata in data 22/10/1986 per la sistemazione del giardino antistante la farmacia;
 - C.E. in sanatoria rilasciata nell'anno 2006 ai sensi della L.47/85 pratica n.181.
- ❖ Unità sub.8
 - D.I.A. prot.690 del 24/03/2011 per opere di manutenzione straordinaria;

P.LLA 58

- ❖ C.E. n.2613 rilasciata in data 10/10/1995 per ristrutturazione studio medico
- ❖ Certificato di agibilità prot.2459 rilasciato in data 08/05/1996

Pertanto, mentre non risulta possibile esprimere un giudizio sullo stato di commerciabilità delle unità afferenti al mappale n.55 (LOTTO n.1), sotteso alla conformità edilizia/urbanistica, ai fini della

verifica inerente alle restanti unità immobiliari (LOTTI n.2-3-4), può farsi riferimento agli elaborati grafici assentiti con i titoli abilitativi su menzionati.

LOTTO N.2_FG.18 P.LLA 57 SUB.5

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi come rilevato dallo scrivente esperto e i grafici di cui alla richiamata C.E. in sanatoria rilasciata nell'anno 2006, nonché i grafici di cui alla C.E. n.1002/1982 relativa al piano sottotetto, si rileva la sostanziale conformità a meno delle seguenti difformità:

- mancata rappresentazione del piano sottotetto, attualmente allo stato grezzo, già assentito con C.E. 1002/1982.

LOTTO N.3_FG.18 P.LLA 58 SUB.3-4 / P.LLA 55 SUB.16-17-18

Dal raffronto tra lo stato dei luoghi come rilevato dallo scrivente esperto e i grafici di cui alla richiamata C.E. 2613/1995, nel precisare che, all'attualità, l'autorimessa risulta censita con la p.lla 55 sub.16, mentre la sala raggi con la p.lla 55 sub.17, si rileva la sostanziale conformità a meno delle seguenti difformità:

- diversa distribuzione degli spazi interni al piano Terra (locale WC)

Le difformità riscontrate e l'alea sottesa al non rinvenimento di titoli edilizi (P.LLA 55) hanno contribuito alla formazione del valore di mercato dei cespiti, a mezzo applicazione di un idoneo coefficiente di riverbero.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Da indagini eseguite presso la Conservatoria RR.II. di Salerno, a tutto il 04/11/2023, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli, gravanti sul bene di cui al lotto n.2 fg 18 p.lla 57 sub 5.

Iscrizione del 10/01/2007 per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo - Registro Particolare 422 Registro Generale 1697- Pubblico ufficiale D'Alessio Maria Repertorio 28909/12338 del 21/12/2006.

Iscrizione del 12/02/2014 per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo - Registro Particolare 404 Registro Generale 48767- Pubblico ufficiale D'Alessio Maria Repertorio 333/260 del 06/02/2014.

Iscrizione del 07/05/2018 per ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo - Registro Particolare 2073 Registro Generale 18020- Pubblico ufficiale Di Novella Giuseppina Repertorio 4135/2115 del 13/04/2018.

Le formalità pregiudizievoli verranno cancellate a spese dell'aggiudicatario in sede di atto pubblico e l'immobile sarà venduto libero da gravami.

Presenza di censi o usi civici: il Ctu riferisce che i beni staggiti non risultano sottoposti ad alcun gravame. Il Ctu riferisce che il terreno di cui al LOTTO n.5, Fg.22 p.lla 426, risulta gravato da LIVELLO, il cui costo di affrancazione ammonta ad euro 684,25.

Al prezzo di aggiudicazione dovranno aggiungersi tutte le spese, gli oneri, le tasse e le imposte, che resteranno ad esclusivo carico della parte aggiudicataria, compresi i costi per la cancellazione dei gravami, eventuali trascrizioni e/o atti necessari per il trasferimento di proprietà. Saranno ad esclusivo carico dell'acquirente tutte le spese che in qualunque modo siano collegate al trasferimento di proprietà. La vendita sarà soggetta ad imposta di legge vigente alla data di aggiudicazione.

Per maggiori dettagli si invita a prendere visione della perizia di stima per i beni immobili del 18 dicembre 2023 e per i veicoli della perizia di stima del 22 settembre 2023 dell'Ing. Adriano Ardia che fanno parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita e allegate al presente avviso che devono essere consultati dall'offerente ed alle quali si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali diritti reali o personali di terzi, oneri e pesi di qualsiasi titolo gravanti sui beni, compresa la certificazione energetica. Il ctu ha rilevato una non conforme intestazione catastale relativamente ai beni afferenti al mappale n.55, sub.16-17-18, ed al mappale n.1917, sub.1-2. Inoltre, il bene n.17, Fg.18 p.lla 56, tuttora censito al Catasto Terreni, non risulta passato all'urbano e si qualifica come corte pertinenziale asservita ai corpi di fabbrica di cui ai

mappali n.55-57-58. Il terreno di cui al Fg.22 p.la 426 risulta gravato da livello, il cui costo di affrancazione è quantificato in euro 684,25. In ogni caso ogni rettifica catastale e/o di altro adempimento necessario anche se non rilevato nella Ctu graverà a cara e spese dell'aggiudicatario. Tutte le spese di trasferimento ed ogni altro onere necessario per il trasferimento restano a carico dell'aggiudicatario. In ogni caso la partecipazione alla presente gara implica la lettura e accettazione delle perizie e di tutto il loro contenuto.

Modalità di pagamento del prezzo

Cauzione: pari al 10% del prezzo offerto

Saldo prezzo: entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione, termine perentorio e non prorogabile oltre gli eventuali oneri accessori ed imposte conseguenti alla vendita per i beni immobili ed entro e non oltre 20 (venti) giorni dalla data di aggiudicazione, termine perentorio e non prorogabile oltre gli eventuali oneri accessori ed imposte conseguenti alla vendita per i beni mobili registrati.

La vendita, trattandosi di procedura concorsuale, e pertanto, di gara assimilabile alla vendita coattiva, avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi (anche occulti) o mancanza di qualità, non potrà essere revocata per alcun motivo, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo per eventuali asserite difformità, omissioni e/o inesattezze; gli oneri tributari derivanti dalla vendita saranno a carico dell'acquirente, così come tutti gli oneri relativi agli eventuali adeguamenti richiesti dalle vigenti normative e gli oneri fiscali e notarili per il trasferimento. Gli interessati all'acquisto sono pertanto onerati di prendere visione dei documenti della procedura, delle perizie di stima, delle condizioni patrimoniali, economiche, di fatto e di diritto, dei beni dei documenti allegati alle perizie che si possono chiedere al Curatore; la liberazione da eventuali iscrizioni e/o trascrizioni sui beni sarà a cura e spese dell'aggiudicatario; il consulente che ha redatto le perizie ed il Curatore sono tenuti a fornire agli interessati ogni informazione utile relativa all'intera documentazione richiamata nelle perizie.

VISITE – SITO WEB

Il curatore invita a visionare il sito web www.astegiudiziarie.it. Il curatore assicura a tutti gli interessati all'acquisto, accompagnandoli direttamente o tramite un collaboratore o coadiutore, la possibilità di visitare i beni in vendita e consentendo la visione dei relativi documenti. Gli interessati all'acquisto possono altresì chiedere di visionare il bene di interesse collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito form "*Richiesta di prenotazione visita*", oppure, contattando il Curatore al seguente recapito telefonico: 089/2582524 e/o 3393148461.

E' facoltà degli organi della procedura sospendere la vendita nell'ipotesi in cui emergano eventuali incongruenze nella titolarità dei beni o per qualunque altro motivo senza che ciò possa dar luogo per la procedura ad alcuna responsabilità; il presente avviso non esonera gli offerenti dall'effettuare visure ipotecarie e catastali. Per quanto sopra qualsiasi elemento non considerato non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

MODALITÀ DELLA GARA

Il giorno **03 dicembre 2024** ore 14.00 avrà luogo la vendita nella modalità di asta telematica competitiva secondo le seguenti modalità:

Prezzo base d'asta LOTTO DUE: € 67.875,00 (diconsi eurosessantasettemilaottocentosettantacinque /00)

Offerta minima: € 50.906,25 (diconsi cinquantamilanovecentoseieuro/25)

Prezzo base d'asta LOTTO TRE: € 15.000,00 (diconsi euro quindicimila /00)

Offerta minima: Offerta minima: € 11.250,00 (diconsi euro undicimiladuecentocinquantaeuro /00)

Prezzo base d'asta LOTTO CINQUE: € 825,00 (diconsi euro ottocentoventicinque /00);

Offerta minima: € 618,75 (diconsi euro seicentodiciotto /75)

Prezzo base d'asta LOTTO SEI: € 1.125,00 (diconsi euro millecentoventicinque /00);

Offerta minima: € 843,75 (diconsi euro ottocentoquarantatreeuro /75)

Prezzo base d'asta LOTTO SETTE: € 1.012,50 (diconsi euro millezerododici/50);

Offerta minima: € 759,38 (diconsi euro settecentocinquantanove/38)

Cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

L'offerta è dichiarata inammissibile se inferiore all'offerta minima rispetto al prezzo base.

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, tramite bonifico bancario sul conto bancario acceso presso la Banca Popolare di Credito, filiale di Salerno, intestato a "Tribunale di Lagonegro Procedura di liquidazione giudiziale n.10/2023" **IBAN IT88A0514215200CC1476049324 con causale: "Acquisto Lotto XX" (indicare il numero del lotto).**

Il deposito dell'offerta e della cauzione dovrà avvenire entro il giorno 02 dicembre 2024 alle ore 12.00 antecedente alla data della vendita.

MANCATA PARTECIPAZIONE ALLA GARA

Nel caso in cui siano state depositate per la gara telematica più offerte irrevocabili di acquisto superiori al prezzo base d'asta ovvero pari o superiori al prezzo minimo di offerta e nessuno degli offerenti partecipa alla gara, la vendita sarà disposta a favore del maggiore offerente indicando come tale: a) quella con il maggiore prezzo; b) in caso di parità, l'aggiudicazione avverrà in favore di colui che avrà depositato per primo l'offerta.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ASTA ONLINE

La gara si svolgerà nella modalità asincrona con gara ad unico rilancio. L'offerta di acquisto può essere presentata esclusivamente in modalità telematica, previa registrazione al sito www.astetelematiche.it. E' necessario quindi selezionare il bene di interesse, cliccare il bottone "Fai un'offerta" e compilare i campi richiesti. 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. La gara avrà inizio al termine delle operazioni per l'esame delle offerte, salvo eventuali modifiche che verranno tempestivamente comunicate dal curatore al termine dell'apertura delle buste a tutti gli offerenti ammessi alla gara. **In via alternativa** si dispone che l'offerta sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo della casella di posta elettronica certificata; oppure sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, co. 4 e dell'art. 13, co. 3 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, co. 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, co. 4 del D.M. n. 32 del 2015); l'offerta ed i relativi documenti allegati siano inviati all'indirizzo di PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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 della procedura per il recupero coattivo). **Esclusivamente** nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio di giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, co. 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a casella di posta elettronica certificata all'indirizzo di posta elettronica certificata del curatore avv.elenapompeoordsa@pec.giuffre.it; nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, co. 1, 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.

TERMINE E MODALITÀ DI DEPOSITO OFFERTA E CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, tramite bonifico sul conto corrente bancario intestato alla Procedura di Liquidazione giudiziale n. 10/2023 Tribunale di Lagonegro IBAN **IT88A0514215200CC1476049324** con causale: Acquisto Lotto XX (indicare il numero del lotto).

Ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (con l'espressa avvertenza che il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti); nell'ipotesi di cui al citato art. 579, comma 3, c.p.c. il mandato speciale risultante da atto pubblico o da scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.

Il deposito dell'offerta e della cauzione dovrà avvenire entro il giorno 02 dicembre 2024 alle ore 12.00 antecedente alla data della vendita.

Tale importo sarà trattenuto in caso di decadenza dell'aggiudicatario *ex art. 587 c.p.c.* Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente indicato per il versamento delle cauzioni, l'offerta sarà considerata inammissibile. Il portale non accetta offerte trasmesse dopo il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Le operazioni di inserimento nel portale di tutta la documentazione richiesta rimangono ad esclusivo rischio del soggetto offerente, pertanto, non saranno accettati reclami se, per un motivo qualsiasi, le attività sopra richieste non verranno concluse entro il termine fissato per la presentazione dell'offerta d'asta. Onde evitare che non sia completata l'operazione di trasmissione della busta telematica o la mancata trasmissione della documentazione, è consigliabile iniziare il processo di inserimento della stessa con largo anticipo rispetto al termine fissato. Una volta inseriti i dati ed i documenti necessari, il portale consentirà la generazione di una busta digitale contenente l'offerta che dovrà essere inviata tramite posta elettronica certificata seguendo le indicazioni riportate nel "Manuale utente" presente sul portale.

OFFERTA

Nell'offerta dovranno essere riportati:

i dati identificativi dell'offerente (nome, cognome, stato civile, data di nascita, residenza, l'indirizzo di posta elettronica certificata utilizzato per trasmettere l'offerta), in caso di comunione legale dei beni, occorrerà indicare le generalità del coniuge non offerente ed allegare copia di un valido documento di riconoscimento, al fine di poter trasferire ad entrambi, pro quota, il bene in caso di aggiudicazione;

numero di Ruolo Generale ed anno della procedura di liquidazione giudiziale;

dati identificativi del bene (e del lotto) cui l'offerta si riferisce;

la descrizione del bene;

il referente della procedura;

l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

l'importo versato a titolo di cauzione;

la data, l'orario, il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione ed il numero di IBAN del conto dal quale è pervenuto il versamento;

il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui all'art. 12, comma 4, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 o, in alternativa, quello di cui all'art. 12, comma 5, D.M. 26 febbraio 2015, n. 32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;

l'espressa dichiarazione di aver preso visione delle perizie di stima con separata dichiarazione;

l'autorizzazione al trattamento dei dati personali;

copia del bonifico bancario effettuato per il versamento della cauzione;

indicazione del **prezzo offerto** per il **Lotto che si intende acquistare**, del tempo (non superiore a 120 giorni dalla data della vendita per i beni immobili ed a 20 giorni per i veicoli), del modo del pagamento (bonifico bancario) e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

ALLEGATI ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere allegati:

il bonifico, che dovrà essere effettuato a cura dell'offerente almeno nelle quarantotto ore precedenti le operazioni di vendita, ovvero nel tempo utile da consentire l'accredito per le determinazioni sull'ammissibilità dell'offerta; pertanto qualora nel giorno fissato per la verifica di ammissibilità dell'offerta, il curatore non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente stabilito per la vendita l'offerta sarà dichiarata inammissibile;

la richiesta di agevolazioni fiscali salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo;

l'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c.;

copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente;

l'importo offerto per l'acquisto del Lotto;

la documentazione, attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento);

se il soggetto offerente è minorenne, 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;

se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministratore di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

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;

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 in favore del presentatore;

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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo).

APERTURA DELLE BUSTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

L'esame delle offerte di acquisto sarà svolto il **giorno 03 dicembre 2024 alle ore 14.00** tramite il portale www.astetelematiche.it. La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute al momento dell'abilitazione alla partecipazione. La gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle buste di offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara. Nel caso in cui non vi siano state offerte in aumento in fase di gara (dimostrando così la mancata volontà di ogni offerente di aderire alla gara), l'aggiudicazione avverrà sulla scorta degli elementi: a) quella con il maggiore prezzo; b) in caso di ulteriore parità l'aggiudicazione avverrà in favore di colui che avrà depositato per primo l'offerta. In caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema dell'**unica offerta in aumento** segreta, ad aumento libero; la gara avrà inizio subito dopo l'apertura delle "buste telematiche" e avrà una durata di trenta minuti durante la quale ogni offerente potrà presentare un'unica offerta segreta in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione. Allo scadere del termine si provvederà a visionare le offerte segrete e si dichiarerà aggiudicatario provvisorio il partecipante che ha offerto la cifra più alta; sono valide ai fini dell'aggiudicazione anche le cifre decimali. L'offerta è inefficace se perviene oltre il termine stabilito; se l'offerente non presta cauzione in misura non inferiore al decimo del prezzo proposto. L'offerta è irrevocabile salvo che siano decorsi 10 giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta con comunicazione formale del curatore. Non sarà possibile trasferire i beni a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

All'esito della gara il curatore, informerà degli esiti della procedura d'asta e dell'eventuale aggiudicazione il Giudice Delegato, depositando in Cancelleria la relativa documentazione anche al fine di consentire al G.D. il motivato esercizio del potere di sospensione della vendita.

MANCATO VERSAMENTO DELL'INTERO PREZZO

In caso di rifiuto o inadempimento dell'obbligo di versare tutto quanto sopra **nel termine indicato di 120 (centoventi) giorni dalla data della vendita per i beni immobili** e 20 giorni per i beni mobili registrati, da parte dell'aggiudicatario o del terzo dallo stesso nominato, l'aggiudicazione si intenderà revocata automaticamente e la cauzione a corredo dell'offerta sarà trattenuta dalla procedura a titolo di penale per l'inadempimento, salvo il risarcimento del maggior danno.

In ogni caso, gli effetti contrattuali (inclusi quelli traslativi) si produrranno solo al momento della

stipula dell'atto di compravendita avanti il Notaio (per i beni mobili anche una Agenzia) a scelta dell'aggiudicatario nel Circondario, la cui stipula deve avvenire entro e non oltre 10 giorni dal versamento del saldo prezzo.

TRASFERIMENTO DEL BENE

L'aggiudicatario dovrà accreditare mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato al Tribunale di Lagonegro Procedura di liquidazione controllata N.10/2023 IBAN IT IT88A0514215200CC1476049324 con causale "Saldo acquisto Lotto XX" (indicare il numero del lotto) il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine di 120 (centoventi) giorni dalla data della vendita per i beni immobili e 20 (venti) giorni dalla data della vendita per i veicoli, con deposito di copia della contabile del bonifico all'indirizzo pec avv.elenapompeordsa@pec.giuffre.it, restando salva la possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve. Il trasferimento dei beni avverrà successivamente al versamento del saldo del prezzo e con la stipula dell'atto notarile. La data di stipula dell'atto notarile verrà fissata, presso un Notaio operante sul territorio, scelto dall'aggiudicatario entro 10 giorni dalla aggiudica. Per i beni mobili registrati l'aggiudicatario potrà anche scegliere una Agenzia nel Circondario. Tutte le spese di trasferimento ed ogni altro onere necessario per il trasferimento restano a cura e spese dell'aggiudicatario.

IMMISSIONE IN POSSESSO

L'aggiudicatario sarà immesso nel possesso dei beni successivamente alla stipula dell'atto pubblico e/o del trasferimento del veicolo. Da quel momento saranno a carico dell'acquirente tutti gli oneri relativi.

La partecipazione alla vendita implica:

la lettura integrale delle relazioni peritali e dei relativi allegati;

l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso;

la presa d'atto e accettazione dei beni in vendita nello stato di fatto e di diritto nei quali si trovano.

Per ogni e qualsiasi controversia relativa al presente avviso di vendita corredato dal disciplinare di gara e dalle condizioni generali di vendita, alla sua interpretazione, esecuzione, validità o efficacia, nonché per ogni altra controversia comunque connessa al medesimo e/o alla presente procedura competitiva sarà competente in via esclusiva il Foro di Lagonegro.

PUBBLICAZIONE E PUBBLICITÀ

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le seguenti modalità: pubblicazione della sentenza di liquidazione giudiziale e dell'avviso di vendita, sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia almeno 45 giorni prima per i beni immobili; pubblicazione sul sito www.astegiudiziarie.it sito abilitato alla pubblicazione degli avvisi ex art. 490 co.2 c.p.c. Il presente avviso di vendita non costituisce offerta al pubblico ai sensi dell'art. 1336 c.c. Il trattamento dei dati personali comunicati dagli offerenti si svolgerà in conformità alle disposizioni del D.lgs. n. 196/03 sulla privacy.

Il curatore infine rende noto:

che informerà l'aggiudicatario degli esiti della vendita e dell'eventuale aggiudicazione definitiva mediante comunicazione all'indirizzo Pec indicato nella procedura di asta telematica;

che il presente avviso e disciplinare di vendita e la perizia di stima e valutazione saranno disponibili per la consultazione sul sito internet www.astetelematiche.it e sul sito pvp.giustizia.it;

che grava su ciascun soggetto offerente, l'onere di prendere preventiva ed accurata visione dei beni e di tutta la documentazione inerente la procedura di vendita;

che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le opportune verifiche del caso presso gli Uffici competenti; la presentazione dell'offerta implica specifica accettazione e conoscenza dello stato di fatto e di diritto dei beni;

che per ulteriori informazioni sui beni sarà possibile contattare il curatore a mezzo PEC (avv.elenapompeordsa@pec.giuffre.it);

che per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, iscrizione e partecipazione all'asta, sarà possibile contattare il personale dal lunedì al venerdì, Tel. 0586/20141, email assistenza@astetelematiche.it.

Lagonegro, 12 settembre 2024

Il Curatore
avv Elena Pompeo