



TRIBUNALE CIVILE DI LAGONEGRO
- Terza Sezione Civile –
Procedura Esecutiva Immobiliare n. RGE 63/2018

AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI

L'avv. **Alessandra Mazzola**, con studio in Muro Lucano (PZ) alla via G. Marconi n. 97, Professionista Delegato alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis c.p.c.* nominato con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Giuliana Santa Trotta del 07.06.2024, nella procedura esecutiva immobiliare n. 63/2018 RGE pendente dinanzi il Tribunale di Lagonegro e promossa dalla Banca di Bologna Credito Cooperativo; considerato che, con l'ordinanza di delega il G.E. ha **ritenuto** di disporre la **vendita dei beni sottoindicati ex artt. 569, 571, 572, 573 e 574 c.p.c.**;

considerato 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. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32; **dispone** che il gestore della vendita telematica sia la società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. e che il portale del gestore della vendita telematica sia il sito www.astetelematiche.it.

AVVISA

che il giorno **26 FEBBRAIO 2025, alle ore 16,00** procederà alla vendita **SENZA INCANTO** con modalità telematica **“asincrona”** con unico rilancio, ai sensi dell'art. 24 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, del compendio immobiliare di seguito descritto.

Si precisa che in merito all'unità immobiliare staggita, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita, si fa espresso richiamo e si rinvia integralmente al contenuto della relazione tecnica agli atti della procedura, depositata in data 03.04.2024 dal nominato CTU geom. Giovanna Laino, parte integrante e sostanziale del presente avviso.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

1. DESCRIZIONE DEL LOTTI 1 E LOTTO 2

(come da relazione tecnica agli atti)

I beni pignorati, consistono in n. 3 unità immobiliari inserite in un fabbricato più articolato composto in totale di quattro livelli fuori terra, quest'ultimo, realizzato su un'area edificabile distinta in catasto terreni al:

- foglio mappa 31 part. ex n. 80 (n. 367) di are 04.40 e part. ex n. 100 (n. 368) di are 01.20, il tutto ubicato nel Comune di Senise (Pz) alla via Levi n.°4.

Il fabbricato di non recentissima epoca di costruzione, risale alla fine degli anni '70 (1977-1978) e si compone, come emerso dalla verifica dei luoghi, di n. 4 livelli fuori terra esattamente: Piano Terra, Piano Primo, Piano Secondo e Piano Terzo o Mansarda.

La destinazione d'uso attuale è residenziale per tre livelli. Soltanto il piano terra consiste in una consistenza non residenziale.

Il tutto è collegato ad una annessa area pertinenziale facente parte del lotto originario, sul quale ricade la costruzione utilizzata ad area di transito e giardino, a servizio del citato fabbricato interamente recintata con muri in c.a. e recinzioni tali da ben definire il lotto sul quale l'immobile insiste. L'ingresso al lotto è consentito agevolmente dalla strada comunale, attraverso un cancello in ferro. La predetta area confina per tre lati con altre porzioni di terreno, quali corti pertinenziali di altri fabbricati e con un lato con la strada comunale antistante al fabbricato. Il fabbricato citato è ubicato in una zona residenziale del Comune di Senise (Pz) e di più nuova espansione con presenza di immobili destinati a civile abitazione è posto a pochissima distanza da attività commerciali ed aree pubbliche.

LOTTO 1: piena proprietà in capo alle debentrici eseguite in misura di ½ ciascuno; valore di stima per euro 112.459,20, sito nel Comune di Senise (PZ) alla via Carlo Levi n. 4, costituito dal bene 1) e 2) e precisamente:

- 1) **Locale magazzino sito al piano terra** censito al foglio mappa 31 part. n. 367 sub 2 della superficie di mq.76 e superficie catastale di mq 90, categoria C/2, classe 7, Rendita Catastale Euro 141,30.

Trattasi di un locale della superficie netta di circa mq. 76 ubicato al piano terra del fabbricato in cui sono inglobate le unità immobiliari pignorate adibite ad "abitazione". L'immobile ha una destinazione d'uso di deposito/magazzino e si compone di un ampio vano ma, suddiviso in due consistenze affiancate, di differente superficie, collegate e comunicanti tra loro per mezzo di ampie aperture al quale sono interposte le pilastrature della costruzione. Le due consistenze sono collegate per mezzo di alcuni gradini. L'altezza interna dei vani è di mt. 2,80.

L'ingresso all'interno è consentito da un unico accesso realizzato sulla porzione di fabbrica più avvicinata alla strada, quest'ultima lambisce il locale per tutta la lunghezza essendo parallela.

All'interno di detta porzione di fabbrica, è ubicato nella zona più arretrata, un piccolo locale wc della superficie di circa mq. 6,00 dotato di vaso igienico e lavabo. Lo stato di conservazione interno al predetto locale è assai fatiscente a causa di accentuati fenomeni di umidità ed infiltrazioni alle pareti con evidenza di marcescenza dell'intonaco. I due collegati locali versano in buono stato di conservazione generale, eccetto pure essi, per lievi fenomeni di umidità localizzate ai piedi delle pareti, a causa del contatto del piano con il terreno sottostante. All'interno è presente anche un camino con rivestimento in marmo con annessa cappa fumaria. La luminosità è garantita da alcune finestre disposte su due pareti, realizzate in alluminio parimenti al serramento di ingresso. Il locale è dotato di impianto elettrico con luci e idrico per alimentare i sanitari del wc. Il locale che si descrive è posto immediatamente alla sinistra del cancello di ingresso. Si estende interamente sulla porzione anteriore della costruzione. La parte retrostante è parzialmente attigua per una certa altezza al terrapieno circostante l'immobile.

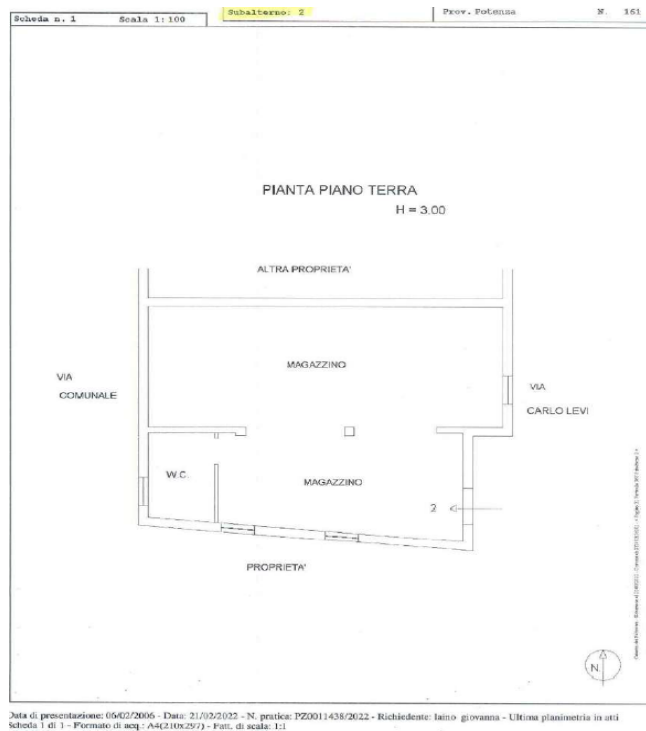
All'interno sussistono alcuni solo alcuni pezzi di mobilio (scaffali ed armadi).

All'immobile è collegato un modesto locale tecnico, inutilizzato, allo stato grezzo, sprovvisto di pavimento e supporto di rivestimento, della superficie di circa 1mq. 8.00 ed altezza interna di circa mt. 1,40 accessibile solo attraverso una piccola apertura, tipo finestra, dotata di sportello in legno, realizzata sulla parete del locale a poca distanza dal camino. Rispetto al piano calpestabile del locale è sopraelevato di circa mt. 1,50.

L'accessibilità è consentita unicamente attraverso una scaletta amovibile.

Documentazione fotografica relativa al deposito: vista interni





Data di presentazione: 05/02/2006 - Data: 21/09/2022 - N. pratica: PZ0011438/2022 - Richiedente: Iaino giovanna - Ultima planimetria in atti
 Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Formato di stampa: A4(210x297) - Foglio: 1/1 - Scala: 1:100

Conformità urbanistica: il CTU riferisce che secondo il vigente Piano Urbanistico del Comune di Senise, giusta Delibera del Consiglio Comunale n.°10 del 20/6/2016 l'immobile ricade su area Tessuto Intensivo T.I assimilabile alla zona omogenea B del DM 1444/68. Il fabbricato contenente l'unità immobiliare risulta edificato alla fine degli anni '70 per effetto di C.E. n.°36/D rilasciata alle debitrici.

Conformità catastale: il CTU riferisce che dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Potenza, l'unità immobiliare risulta regolarmente censita in catasto urbano con costituzione del 27/06/1988.

Possesso attuale: il bene risulta essere in possesso della debitrice esecutata.

2) **Abitazione sita al piano secondo** censita al foglio mappa 31 part. n.°367 sub 4 di vani 8, della superficie catastale di mq. 173, categoria A/2, classe 3, Rendita Catastale Euro 382,18, confini: proprietà debitrice da tutti i lati.

Trattasi di un appartamento ad uso residenziale di circa 154,00 mq. netti oltre ad un balcone con porticato, per una superficie di circa mq. 34,00 e n. 2 balconi per un superficie di circa mq. 4.00. L'immobile si disloca interamente al piano secondo del più complesso fabbricato ed occupa tutto il livello. La raggiungibilità dell'appartamento è consentito attraverso la rampa della scala con rivestimento in marmo che collega i vari livelli al corridoio d'ingresso del piano terra. All'interno dell'appartamento, dal pianerottolo, è consentito l'accesso attraverso un portone in legno di buona qualità e fattura. L'immobile era occupato dalla debitrice esecutata, deceduta in data 09.06.2023.

L'abitazione si compone di n. 6 locali: ampio salone/soggiorno, cucina, due camere da letto, n. 2 bagni oltre al corridoio centrale, al disimpegno, a due piccoli balconi ed un balcone/portico dotato di arcate che si disloca interamente lungo il prospetto principale del fabbricato e quest'ultimo con affaccio sulla strada comunale attigua verso sud. Il citato portico è annesso al locale adibito a salone/soggiorno che per mezzo di n. 5 aperture che rendono luminoso e soleggiato l'ambiente. L'abitazione, internamente, si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione con finiture di buona qualità. La zona giorno si compone di un ampio salone situato alla destra dell'ingresso e della cucina. Il pavimento in tutti i locali è realizzato con piastrelle di ceramica, parimenti ai rivestimenti dei bagni e della cucina. L'abitazione è

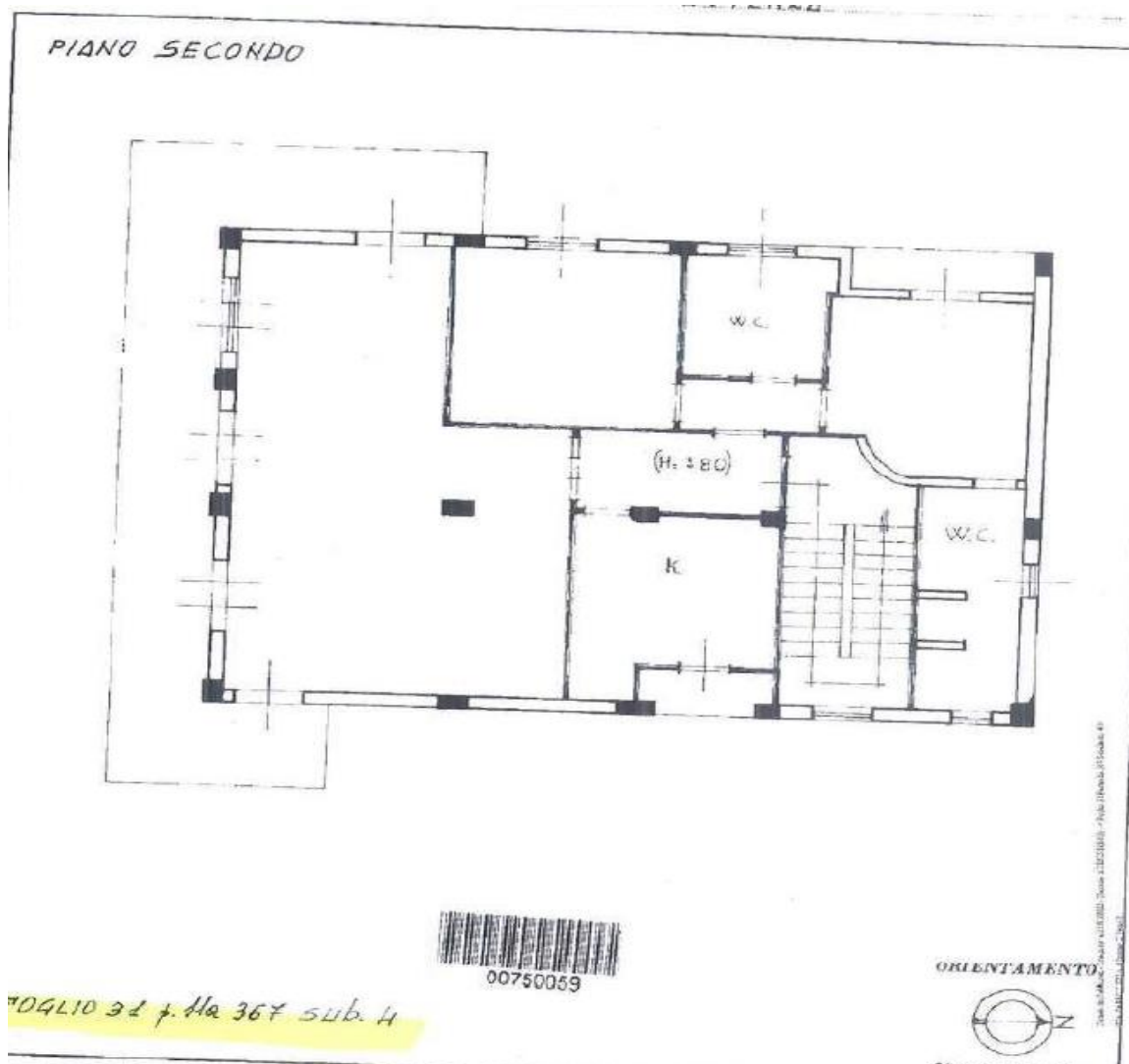
fornita di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas, radiatori in ghisa, impianto elettrico, idrico, telefonico e per la ricezione della televisione. Le pareti sono tutte tinteggiate. L'altezza netta dei locali in tutto il piano è di mt. 2,90.

Conformità urbanistica: il CTU riferisce che secondo il vigente Piano Urbanistico del Comune di Senise, giusta Delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 20/6/2016 l'immobile ricade su area Tessuto Intensivo T.I assimilabile alla zona omogenea B del DM 1444/68. L'immobile contenente l'unità immobiliare risulta edificato alla fine degli anni 70 per effetto di C.E. n. 36/D rilasciata alle debitorici. Rispetto al progetto approvato, di cui alla C.E. n. 36/D del 21/5/1977 il piano secondo risulta difforme per sagome e volume poiché in detto progetto il livello risultava più ampliato ma, soprattutto le altezze del piano non erano omogenee poiché come è possibile rilevare dal progetto approvato e relative sezioni, il livello era classificato come "attico" mentre le altezze erano variabili e seguivano l'andamento del piano di copertura, essendo un sottotetto, variabile da mt. 2,80 misurata sulla patere più bassa e mt. 3,50 misurata in mezzeria sulla zona più alta.

Conformità catastale: il CTU riferisce che dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Salerno, l'unità immobiliare risulta regolarmente censita in catasto urbano con costituzione del 27/06/1988.

Il bene non risulta munito di certificazione energetica poiché di remota epoca di edificazione. L'esperto riferisce che detta certificazione ai sensi del D.L. 63/2013 convertito dalla legge 90/2013 è infatti indispensabile in caso di nuova costruzione di un immobile; a lavori ultimati un tecnico dovrà redigere l'APE ex ACE che verrà poi allegato alla pratica per la richiesta di agibilità dell'edificio, con un costo di circa Euro 400,00.





LOTTO 2: piena proprietà in capo alle debitrice esegutate in misura di $\frac{1}{2}$ ciascuno del valore di euro 79.117,00, sito nel Comune di Senise (PZ) alla via Carlo Levi n. 4, costituito dal bene 3) e precisamente:

3) **Abitazione sita al piano terzo** censita al foglio mappa 31 part. n. 367 sub 5 di vani 7 della superficie catastale di mq.190, categoria A/2, classe 3, Rendita Catastale Euro 334,41 Confini: proprietà debitrice da tutti i lati.

L'unità immobiliare consiste in un appartamento ad uso residenziale di circa 173,00 mq. netti oltre ad n.3 balconi per un superficie di circa mq. 23,00, situata al piano terzo del fabbricato. L'abitazione che, concretamente, risulta abitabile è un piano mansarda con altezza dei locali variabili e seguente l'andamento delle falde di copertura. L'altezza interna dei locali agevolmente sfruttabili è di circa mt. 2,30-2,40 misurata sulle pareti laterali più basse e di mt. 4,00 circa misura in mezzeria e sulle parti più alte. Detta abitazione è occupata dalla debitrice esegutata. La raggiungibilità dal piano terra è consentita per mezzo del vano scala comune alle altre unità immobiliari inserite nel fabbricato. L'abitazione si estende tutta su unico piano e si compone di n. 6 locali: ampio salone/soggiorno, cucina, tre camere da letto, ripostiglio, n.º due bagni oltre al corridoio centrale, al disimpegno, a n. 3 balconi realizzati lungo i prospetti sud, est ed ovest. L'abitazione versa in buono stato di conservazione e manutenzione con buone finiture e qualità. I bagni sono dotati di sanitari in

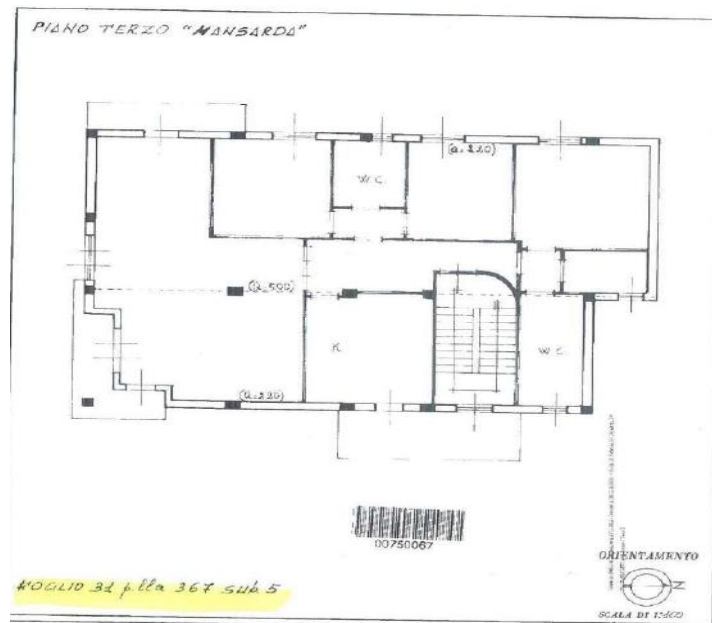
porcellana; uno è dotato di vasca ed uno è dotato di piatto doccia. pure i serramenti esterni. Le porte interne sono realizzate con pannelli di legno, di buona qualità e fattura. L'abitazione è fornita di servizi ed impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas, radiatori in ghisa, impianto elettrico, idrico, telefonico e per la ricezione della televisione.

Conformità urbanistica: l'esperto riferisce che secondo il vigente Piano Urbanistico del Comune di Senise, giusta Delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 20/6/2016 l'immobile ricade su area Tessuto Intensivo T.I assimilabile alla zona omogenea B del DM 1444/68. L'immobile contenente l'unità immobiliare risulta edificato alla fine degli anni '70 per effetto di C.E. n.°36/D rilasciata alle debitorie. Rispetto al progetto approvato, di cui alla C.E. n. 36/D del 21/5/1977 il piano terzo (mansarda) risulta interamente "Abusivo" poiché in detto progetto il Livello citato non risulta rappresentato. Trattasi in concreto di un livello abitabile ma non autorizzato dal Comune. Dalle indagini effettuate è come risulta dall'Attestato rilasciato il 27/03/24 prot. n. 1819 per la costruzione di detto livello non risulta prodotta alcuna richiesta e tantomeno rilasciata alcuna Concessione Edilizia.

Conformità catastale: il CTU riferisce che dalle verifiche effettuate presso l'U.T.E. di Potenza, l'unità immobiliare risulta regolarmente censita in catasto urbano con costituzione del 27/06/1988.

Il bene non risulta munito di certificazione energetica poiché di remota epoca di edificazione. L'esperto riferisce che detta certificazione ai sensi del D.L. 63/2013 convertito dalla legge 90/2013 è infatti indispensabile in caso di nuova costruzione di un immobile; a lavori ultimati un tecnico dovrà redigere l'APE ex ACE che verrà poi allegato alla pratica per la richiesta di agibilità dell'edificio, con un costo di circa Euro 400,00.





- Parti Comuni

Il Ctu precisa che la corte annessa, scala, androne, centrale termica distinte con part. n.°367 sub 1 sono beni comuni al piano all'immobile sito al piano primo distinto con part. n. 367 sub 3 di proprietà di terzi.

2. CONFORMITÀ URBANISTICA

L'esperto riferisce che secondo il vigente Piano Urbanistico del Comune di Senise, giusta Delibera del Consiglio Comunale n. 10 del 20/6/2016, l'immobile ricade su area Tessuto Intensivo T.I assimilabile alla zona omogenea B del DM 1444/68; le verifiche effettuate hanno rilevato che l'epoca di edificazione originaria del fabbricato di "tipo residenziale" da parte delle debitrice risale alla fine degli anni 70. Il fabbricato contenente le unità immobiliari pignorate risulta edificato per effetto di C.E. n. 36/D rilasciata dal Comune di Senise il 21/05/1977 alle debitrice. Il progetto allegato a detta Concessione Edilizia, redatto dall'ing. G. Carosi in data 15/5/1977, come risulta dagli elaborati depositati in Comune, riguarda la realizzazione di un fabbricato disposto su tre livelli: un **Piano Seminterrato** adibito a deposito, un **Piano Rialzato** adibito ad abitazione, composto da un livello della superficie in pianta di circa mq. 290,00 mq. con lunghezza di mt. 20,80 e larghezza di mt. 13,90, un **Piano Attico (Mansarda)** con altezza dei vani di mt. 1,80 misurata sulla parete più bassa e mt. 3,50 misura in mezzeria, sulla parete più alta e seguente le altezze e l'andamento delle falde della copertura.

L'esperto riferisce che dalle verifiche in situ è emerso che, rispetto al progetto approvato, di cui alla C.E. n. 36/D del 21/5/1977 **in primis** il fabbricato si compone di un livello in più (**quattro livelli**), ed inoltre:

- il Piano Terra, adibito a "Deposito" risulta lievemente differente per sagoma e superficie. Pur mantenendo il Piano, in pianta, la forma regolare e rettangolare sia in atti di progetto e sia in concreto, in situ riporta una lieve diminuzione di superficie, essendo sprovvista di una modesta consistenza superficiale originariamente prevista. La porzione di costruzione, ove è posto l'ingresso, che oggi si presenta più addentratato, presenta ora una risega mentre nel progetto originario risultava il corpo più avanzato (in avanti) di qualche metro;

- il piano primo adibito ad “Abitazione”, non oggetto di pignoramento, quello venduto dalle debentrici al germano Saturnino Aldo nel progetto risultava con una superficie in pianta assai maggiore e di circa mq. 290,00, con lunghezza della struttura di mt. 20,80 e larghezza di mt. 13,90. Il livello in situ riporta, invece, la medesima superficie e volume del livello soprastante, situato al Piano Secondo oggetto di pignoramento, della superficie di circa mq. 170 lordi oltre al terrazzo.

- il **piano secondo** (oggetto di pignoramento) in situ, risulta **difforme** per **sagome e volume** rispetto al progetto originario, poiché il livello in detto progetto e C.E. n.°36/D risultava essere più ampliato ma, soprattutto le altezze del piano non risultavano essere omogenee, come è possibile rilevare dalle rappresentazioni grafiche di progetto approvato e relative sezioni. Il livello, in detto progetto, era classificato come “attico” e le altezze erano variabili e seguivano l’andamento del piano di copertura, essendo appunto un sottotetto, con altezza variabile da mt. 2,80 misurata sulla parete più bassa e mt. 3,50 misurata in mezzeria sulla zona più alta. La verifica dei luoghi ha rilevato che il Piano Secondo (bene pignorato), risulta essere difforme rispetto a quanto autorizzato poiché risulta essere un’abitazione, della superficie netta di circa mq. 154 dotata di un annesso portico di circa mq. 34,00 e n.°due balconi per una superficie di circa mq. 3,70. L’altezza dei vani interna è omogenea ed è ora pari a mt. 2,90,

- il **Piano Terzo** o cosiddetta Mansarda nel progetto approvato, di cui alla C.E. n.° 36/D del 21/5/1977 non sussisteva è pertanto risulta essere interamente “**Abusivo**”. In detto progetto il Livello Non risulta per nulla rappresentato. Il livello in situ ora risulta essere una “Abitazione” abitabile ma NoN essere autorizzata dal Comune di Senise la sua costruzione.

In merito agli specifici lotti di vendita.

LOTTO 1: piena proprietà in capo alle debentrici eseguite in misura di ½ ciascuno; valore di stima per euro 112.459,20, sito nel Comune di Senise (PZ) alla via Carlo Levi n. 4, costituito dal bene 1) e 2) e precisamente:

- 1) **Locale magazzino sito al piano terra** censito al foglio mappa 31 part. n. 367 sub 2 della superficie di mq.76 e superficie catastale di mq 90, categoria C/2, classe 7, Rendita Catastale Euro 141,30.
- 2) **Abitazione sita al piano secondo** censita al foglio mappa 31 part. n.°367 sub 4 di vani 8, della superficie catastale di mq. 173, categoria A/2, classe 3, Rendita Catastale Euro 382,18, confini: proprietà debitrice da tutti i lati.

Il CTU riferisce che il descritto stato dei luoghi corrisponde fedelmente alla consistenza in situ dell’immobile della complessiva superficie calpestabile di circa mq. 154,20, oltre mq. 34,00 di portico e mq. 3,70 di balconi per quanto attiene al piano secondo e di mq. 76 per quanto attiene al piano terra. L’immobile risulta regolarmente censito in catasto urbano e la consistenza corrisponde a quella riportata in atti del catasto attuale censita al N.C.E.U. con costituzione del 27/06/1988 in atti il 8/10/1990 n.107/1988. Lo stato attuale delle unità immobiliari corrisponde alle consistenze riportate nelle planimetrie del catasto registrate. Il fabbricato risulta di remota epoca di costruzione risalente alla metà degli anni ‘70, realizzato per effetto di C.E. n. 36/D rilasciata il 21/5/1977 alle debentrici. Lo stato attuale dei beni non corrisponde allo stato progettuale autorizzato a corredo delle relative autorizzazioni rilasciate dal Comune. Il Piano Terra, adibito a “Deposito/Magazzino” risulta lievemente differente per sagoma e superficie; il Piano secondo in situ, risulta difforme per sagome e volume rispetto al progetto originario di cui alla C.E. n.36/D. L’immobile risulta essere più ampliato ma,

soprattutto le altezze del piano non risultavano essere omogenee, come è possibile rilevare dalle rappresentazioni grafiche di progetto approvato e relative sezioni.

La verifica dei luoghi ha rilevato che il Piano Secondo, risulta essere difforme rispetto a quanto autorizzato poiché risulta essere un'abitazione, della superficie lorda di circa mq. 169 dotata di un annesso portico di circa mq. 34,00 e n. due balconi per una superficie di circa mq. 3,70. L'altezza dei vani interna è omogenea ed è ora pari a mt. 2,90 in tutto il livello. Come attestato dal Comune di Senise il 27/3/24, le difformità accertate possono essere oggetto di sanatoria ai sensi dell'art. 32 del D.L. n. 269 del 2003 convertito in legge n. 326 del 2003.

Il CTU stima i costi della Sanatoria in euro 17.574,90 circa, salvo diversa determinazione dell'ufficio. Il bene pignorato non risulta dotato di certificazione energetica. Non risulta certificazione relativa all'abitabilità in atti del Comune.

LOTTO 2: piena proprietà in capo alle debtrici esegutate in misura di ½ ciascuno; valore di stima euro 79.117,00, sito nel Comune di Senise (PZ) alla via Carlo Levi n. 4, costituito dal bene 3) e precisamente:

- 1) **Abitazione sita al piano terzo** censita al foglio mappa 31 part. n. 367 sub 5 di vani 7 della superficie catastale di mq.190, categoria A/2, classe 3, Rendita Catastale Euro 334,41 Confini: proprietà debitrice da tutti i lati.

Il CTU riferisce che il descritto stato dei luoghi corrisponde fedelmente alla consistenza in situ dell'immobile della superficie complessiva calpestabile di circa mq. 172,80 oltre a mq. 22,90 di balconi. L'immobile risulta regolarmente censito in catasto urbano e la consistenza corrisponde a quella riportata in atti del catasto attuale censita al N.C.E.U. con costituzione del 27/06/1988 in atti il 08/10/1990 n. 107/1988. Lo stato attuale della unità immobiliare corrisponde alle consistenze riportate nelle planimetrie del catasto registrate. Il fabbricato limitatamente ai livelli sottostanti risulta di remota epoca di costruzione risalente alla metà degli anni '70, realizzato per effetto di C.E. n.°36/D rilasciata il 21/5/1977.

Il piano terzo costituente il Lotto 2, invece, risulta realizzato in **assenza di titoli autorizzativi**. Il **Piano Terzo** o cosiddetta Mansarda nel progetto approvato, di cui alla C.E. n. 36/D del 21/5/1977 non sussisteva è pertanto risulta essere interamente **“Abusivo”**. In detto progetto il Livello **non** risulta per nulla rappresentato. Il livello in situ ora risulta essere una “Abitazione” abitabile ma non essere autorizzata dal Comune di Senise la sua costruzione. Dalle indagini effettuate, è come risulta anche dall'Attestato rilasciato il **27/03/24 prot. n. 1819**, per l'immobile **non risulta prodotta alcuna richiesta e tantomeno rilasciata alcuna Concessione Edilizia per la costruzione**. L'ufficio con il predetto Attestato ha espressamente dichiarato che: **“Dai registri delle Concessioni Edilizie agli atti del Comune non risultano ad oggi altri titoli abilitativi rilasciati, intestati alle Omissis e Omissis, se non quella già citata n. 36/D del 21/5/1977. Il Piano Secondo è stato edificato in difformità al progetto approvato e per lo stesso si può presentare richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria. Il Piano Mansarda (o Piano III) risulta edificato in assenza di Titolo Abilitativo è quindi risulta ABUSIVO. Detto Abuso NON può essere Sanato in quanto avente indice fondiario inferiore a quello occorrente”**. Il CTU riferisce ancora che il Comune non ha emesso ancora Provvedimento di Ingiunzione di messa in pristino dei luoghi per cui, ad oggi, viene precisato che, non è stato emesso ancora alcun **“Ordine di Demolizione”**. Dalle indagini effettuate dal CTU presso il Comune di Senise (Pz), sul cui territorio ricadono i beni, hanno rilevato che, l'immobile in questione risulta quindi essere completamente e per l'intera consistenza edilizia **ABUSIVO e NON SANABILE** realizzato in assenza di titoli autorizzativi. Il bene pignorato non risulta dotato di certificazione energetica.

Infine il CTU precisa che restano a carico del Comune di Senise (Pz) i provvedimenti a farsi in conseguenza dell'accertamento della "illegittimità" delle opere e che ad oggi non è stato emesso ancora alcun "Ordine di Demolizione". Per tale circostanza non avendo conoscenza il C.T.U. scrivente dell'iter procedurale che l'ente comunale perseguirà si è ritenuto di non dover determinare alcun costo relativo agli oneri economici necessari alla eliminazione dell'illegittimità delle opere.

Nel caso che ci occupa, l'immobile abusivo può essere comunque venduto all'asta ma l'abuso non è sanato. L'immobile non sanabile può essere oggetto di vendita all'asta, esclusivamente, se la presenza degli abusi edilizi è espressamente segnalata nell'Ordinanza o nell'avviso di vendita.

Si rinvia per gli approfondimenti del caso alla perizia di stima del CTU geom. Giovanna Laino (cfr. pag. 73-78).

3. STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

In data 12 agosto 2024, il Custode Giudiziario, avv. Alessandra Mazzola, in sostituzione del precedente professionista a ciò nominato, ha eseguito l'accesso presso l'immobile pignorato, appurando che, a seguito del decesso di una delle debentrici esegutate in data 09.06.2023 (successivamente alla notifica dell'atto di pignoramento), gli immobili sono in godimento della comproprietaria debitrice esegutata, come risulta dalle utenze domestiche. Trattandosi di immobile di residenza la debitrice potrà occupare gli stessi fino alla vendita.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI GRAVANTI SUL BENE

I cespiti staggiti risultano gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli:

- **Ipoteca giudiziale** derivante da ATTO GIUDIZIARIO Iscritto a Potenza il 15/07/2014 Reg. nn. 10142/654;
- **Ipoteca giudiziale** derivante da ATTO GIUDIZIARIO Iscritto a Potenza il 01/02/2016 Reg. nn. 1571/103;
- **Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili** Trascritto a Potenza il 11/07/2018 Reg. nn. 11246/9079.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dell'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto.

Il Ctu riferisce che il bene pignorato non ricade in zone demaniali e non sono gravati da censo, livello o uso civico.

5. ONERI CONDOMINIALI

Per i Lotti di vendita non vi è costituzione di condominio, pertanto non risulta alcuna spesa di gestione gravante sui beni oggetto di pignoramento.

6. CONSISTENZA IMMOBILIARE

LOTTO 1

- **Deposito** sito al Piano Terra - Foglio mappa 31 part. n.° 367 sub2

Consistenza e calcolo delle superfici interne nette reali

Destinazione	Superficie N	Coeffic.	Superficie C.	Esposizione	Condizioni
Locale Deposito	mq. 76,00	0,50	mq. 38,00	Sud	Buono
Superficie calpestabile:	mq. 76,00				
Superficie commerciale:	mq. 38,00				

- **Abitazione** sita al Piano Secondo - Foglio mappa 31 part. n.° 367 sub 4
Consistenza e calcolo delle superfici interne nette

Destinazione	Superficie N	Coeffic.	Superficie C	Esposizione	Condizioni
Abitazione Piano Secondo					
Vano Scala	mq. 8,30	1,00	mq. 8,30	Est	Buono
Bagno1	mq. 11,70	1,00	mq. 11,70	Est	Buono
Cucina	mq. 16,00	1,00	mq. 16,00	Est	Buono
Salone/Soggiorno	mq. 60,90	1,00	mq. 60,90	Sud-Est	Buono
Letto1	mq. 18,60	1,00	mq. 18,60	Ovest	Buono
Bagno2	mq. 7,90	1,00	mq. 7,90	Ovest	Buono
Disimpegno	mq. 3,20	1,00	mq. 3,20	Centrale	Buono
Corridoio	mq. 7,40	1,00	mq. 7,40	Centrale	Buono
Letto2	mq. 20,20	1,00	mq. 20,20	Nord	Buono
Sommano	mq. 154,20		mq. 154,20		
Portico	mq. 34,00	0,35	mq. 11,90	Sud	buono
Balcone 1	mq. 1,70	0,25	mq. 0,40	Est	Buono
Balcone 2	mq. 2,00	0,25	mq. 0,50	Ovest	Buono
Sommano	mq. 37,70		mq. 12,80		
Sommano	mq. 191,90		mq. 167,00		

Superficie calpestabile: **mq. 191,90**

Superficie commerciale: **mq. 167,00**

LOTTO 2

- **Abitazione** sita al Piano Terzo - Foglio mappa 31 part. n.° 367 sub5
Consistenza e calcolo delle superfici interne nette

Destinazione	Superficie N	Coeffic.	Superficie C	Esposizione	Condizioni
Abitazione Piano Secondo					
Vano Scala	mq. 8,30	1,00	mq. 8,30	Est	Buono
Bagno1	mq. 9,80	1,00	mq. 9,80	Est	Buono
Cucina	mq. 18,00	1,00	mq. 18,00	Est	Buono
Salone/Soggiorno	mq. 59,60	1,00	mq. 59,60	Sud-Est	Buono
Letto1	mq. 14,70	1,00	mq. 14,70	Ovest	Buono
Bagno2	mq. 6,20	1,00	mq. 6,20	Ovest	Buono
Disimpegno	mq. 2,70	1,00	mq. 2,70	Centrale	Buono
Corridoio	mq. 12,80	1,00	mq. 12,80	Centrale	Buono
Letto2	mq. 14,00	1,00	mq. 14,00	Nord	Buono
Letto 3	mq. 18,50	1,00	mq. 18,50	Ovest	
Ripostiglio	mq. 4,90	1,00	mq. 4,90	Nord	
Disimpegno 2	mq. 3,30	1,00	mq. 3,30	Centrale	
Sommano	mq. 172,80		mq. 172,80		
Balcone 1	mq. 10,80	0,25	mq. 2,70	Sud	Buono
Balcone 2	mq. 7,90	0,25	mq. 2,00	Est	Buono
Balcone 3	mq. 4,20	0,25	mq. 1,00	Ovest	Buono
Sommano	mq. 22,90		mq. 5,70		
Sommano	mq. 178,50		mq. 178,50		

Superficie calpestabile: **mq. 195,70**

Superficie commerciale: **mq. 178,50**

7. VALORE LOTTO UNICO – OFFERTA MINIMA

LOTTO 1

prezzo di stima LOTTO 1: €. 112.459,20 (diconsi euro centododicimilaquattrocentocinquantanove/20).

Prezzo di riferimento: riduzione di ¼ rispetto al precedente bando di vendita LOTTO 1: €. 84.344,40 (diconsi euro ottantaquattromilatrecentoquarantaquattro/40).

Offerta minima di acquisto: €. 63.258,30 (diconsi euro sessantatremiladuecentocinquantotto,30).

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, **un'offerta minima di acquisto** inferiore al prezzo base, purchè in misura non eccedente $\frac{1}{4}$ dello stesso, e quindi non inferiore ad **€. 63.258,30** (*diconsi euro sessantatremiladuecentocinquantotto,30*)

LOTTO 2

Prezzo di stima LOTTO 2: €. 79.117,00 (*diconsi euro settantanovemilacentodiciassette/00*).

Prezzo di riferimento: riduzione di $\frac{1}{4}$ rispetto al precedente bando di vendita LOTTO 2: €. 59.337,75 (*diconsi euro cinquantanovemilatrecentosettantasette/75*).

Offerta minima di acquisto: €. 44.503,31 (*diconsi euro quarantaquattromilacinquecentotre/31*).

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, **un'offerta minima di acquisto** inferiore al prezzo base, purchè in misura non eccedente $\frac{1}{4}$ dello stesso, e quindi non inferiore ad **€. 44.503,31** (*diconsi euro quarantaquattromilacinquecentotre/31*).

VISITE – SITO WEB

Il Delegato invita a visionare il sito web **www.astegiudiziarie.it** e **www.astetelematiche.it**

Il Delegato assicura a tutti gli interessati all'acquisto, accompagnandoli direttamente o tramite un collaboratore o coadiutore, la possibilità di visitare l'immobile 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 Delegato al seguente recapito telefonico: 089/2582524, che sarà evasa in un termine massimo di giorni 15 dalla richiesta.

* * * * *

Custode Giudiziario dell'immobile è il sottoscritto avv. Alessandra Mazzola, con studio in Muro Lucano, alla via G. Marconi n. 97 e in Salerno alla via Mario Mascia n. 8 (Mob. 389/1395165).

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione della relazione tecnica di stima redatta dal geometra Giovanna Laino che sarà pubblicata sul sito internet: www.astegiudiziarie.it.

8. REGIME DELLA VENDITA

Il compendio immobiliare viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto nella relazione, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad 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 potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni; l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; se esistenti al momento della vendita,

eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura (salvo quanto indicato nella ordinanza di delega alla vendita a pag. 8, nel caso di mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario). Si rappresenta altresì che (in ordine all'eventuale istanza di attuazione del rilascio del cespite pignorato da parte dell'aggiudicatario, ipotesi contemplata dall'art. 560, u. c. c.p.c. – novella della L. 28.02.2020 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, co. 6, c.p.c., formulare espressa richiesta entro 30 giorni dal versamento del saldo prezzo, i in caso di assegnazione entro 30 giorni dal versamento del conguaglio (se non soddisfattiva) o dal versamento delle spese (se soddisfattiva). ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dell'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto.

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

9. MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

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.

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 delle vendite.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro le ore 12:00 del giorno 25 FEBBRAIO 2025.

La vendita si terrà il giorno 26 FEBBRAIO 2025 ore 16:00 e seguenti con modalità telematica dal professionista delegato presso il suo studio.

Che all'offerta siano allegati:

- a) la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul "conto cauzione" della procedura dell'importo della cauzione;
- b) se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del saldo prezzo);
- c) se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- d) se il soggetto offerente è una società o una 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 per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta.

che per la sottoscrizione e trasmissione dell'offerta, in via alternativa, l'offerta sia:

- a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, oppure:
- b) 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 DPR n.68/2005; 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 (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 DM n.32 del 2015);

che, in particolare, l'offerta ed i relativi allegati devono essere inviati 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 di €. 16,00 con modalità telematiche (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);

che, 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: alessandramazzola@arubapec.it;

che, 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.

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.

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, tramite bonifico bancario irrevocabile esclusivamente sul conto corrente "cauzione" acceso presso Banca

di Credito Popolare, filiale di Salerno, intestato alla procedura n. 63/2018 Tribunale di Lagonegro, **IBAN IT14 I051 4215 200C C147 6055 294 con causale: Cauzione acquisto Lotto “n./” n. RGE 63/2018 Tribunale di Lagonegro.**

Il deposito dell'offerta e della cauzione dovrà avvenire **entro le ore 12,00 del giorno 25 FEBBRAIO 2025**, antecedente alla data della vendita.

Il bonifico dovrà essere effettuato a cura nel tempo utile da consentire l'accredito 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 dalle deliberazioni finali sulle offerte; la restituzione della cauzione avrà luogo esclusivamente mediante disposizione di bonifico da eseguirsi sul conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale **www.astetelematiche.it** attraverso il collegamento telematico operato a cura del professionista delegato il giorno **26 FEBBRAIO 2025 ORE 16,00**.

La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica, ove comparsi, ha luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute (almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni) con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta.

Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte 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 sito **www.astetelematiche.it**.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verifica l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione e del bollo 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 ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Gli offerenti parteciperanno all'udienza telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica accedendo alla stessa con le credenziali personali 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.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:

- a) se l'offerta è 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;
- b) se l'offerta è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato salvo che: in primo luogo, il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione esistenza di circostanze specifiche concrete; 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** la gara tra gli offerenti avrà luogo con le modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dell'**UNICA OFFERTA SEGRETA nella forma della VENDITA ASINCRONA** con le seguenti modalità:

- a) il Professionista procederà innanzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso);
- 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 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.

La gara tra gli offerenti avrà luogo con le modalità della **GARA TELEMATICA ASINCRONA sull'offerta più alta secondo il sistema dell'UNICA OFFERTA SEGRETA**.

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it;
- ogni partecipante potrà formulare un'unica offerta nel periodo di durata della gara;
- 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 INIZIO** nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e comunque in ogni caso, in un momento temporale successivo alle ore 11.00 del giorno indicato per la vendita; 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, sempre in un momento temporale successivo alle ore 11.00 del giorno indicato e sempre presso studio del professionista delegato.

Si precisa che 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;
- comunicherà al professionista delegato l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

Il professionista delegato a quel punto procederà all'individuazione della migliore offerta ed alla eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri indicati nel presente bando di vendita.

SALDO PREZZO

Il saldo prezzo deve aver luogo entro il termine indicato nell'offerta offerta oppure, nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso in cui 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 e non è soggetto a sospensione feriale (cfr. Cass. civ. sez III 18421/2022).

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo tramite bonifico bancario sul conto corrente vincolato intestato alla procedura acceso presso Banca di Credito Popolare, filiale di Salerno, intestato alla procedura n. 63/2018 Tribunale di Lagonegro, **IBAN IT29 H051 4215 200C C147 6055 293 con causale: Saldo prezzo Lotto "n./" RGE 63/2018 Tribunale di Lagonegro.**

Ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del saldo prezzo nel termine suindicato l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

SALDO SPESE

Nello stesso termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare altresì una somma **pari al 20% del prezzo di aggiudicazione** e salvo conguaglio occorrenti per le spese di trasferimento (registrazione, trascrizione e

voltura catastale) e gli altri oneri (cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sui beni e quelli occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario), mediante bonifico bancario sul conto corrente fondo spese acceso presso Banca di Credito Popolare, filiale di Salerno, intestato alla procedura n. 63/2018 Tribunale di Lagonegro, **IBAN IT29 H051 4215 200C C147 6055 293 con causale: Saldo prezzo Lotto "n./" RGE 63/2018 Tribunale di Lagonegro.**, con causale "Saldo spese aggiudica Lotto n./" All'esito delle operazioni di registrazione 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) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvede 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 in tal caso a: 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.

FORO COMPETENTE E CONDIZIONI

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale 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

Del presente avviso sarà fatta pubblicazione, almeno 70 (settanta) giorni prima del termine della presentazione delle offerte, sul portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata “Portale delle vendite pubbliche”, nonché, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sarà fatta pubblicità on-line su un sito internet individuato ai sensi dell'art. 173 ter disp. att. c.p.c. (sul quale sarà pubblicata anche la relazione di stima), ed in particolare sul sito internet: www.astegiudiziarie.it.

Il sottoscritto professionista delegato provvederà all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal Giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c., **precisandosi fin d'ora che gli importi occorrenti – borsuali e compensi – saranno a carico dell'aggiudicatario**. Eventuali oneri e costi occorrenti alla materiale liberazione dell'immobile da parte del custode giudiziario restano a carico dell'aggiudicatario.

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e segg. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o presso lo Studio del Delegato in Muro Lucano alla via G. Marconi n. 97.

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.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita a mezzo mail avv.alessandramazzola@gmail.com del professionista delegato alle vendite, tel. 089/2582524, mobile 3891395165; alessandramazzola@arubapec.it.

Salerno, 12/01/2025

il Delegato alla vendita

avv. Alessandra mazzola