

Avv. Giulio Amodio

Specializzato in Professioni Legali alla SSPL Federico II
Email giulioamodio@libero.it – P.e.c. giulio.amodio@forotorre.it
Viale Europa n. 127 – 80053 C/mare di Stabia (NA)
Tel. e Fax 081.872.3487 - Cell. 3801223850

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI LAGONEGRO
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

R.G.E N. 7/2015

(CUIE'RIUNITA R.G.E. N. 18/2015)

G.E. DOTT.SSA TROTTA

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO
(CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA)

Il sottoscritto Avv. Giulio AMODIO (C.f. MDAGLI88M25L845R), professionista delegato alla vendita, ex art. 591bis c.p.c., nel procedimento esecutivo immobiliare R.G.E. Tribunale di Lagonegro n. 7/2015 (cui è stata riunita la procedura n. 18/2015), giuste ordinanze del G.E., Dott.ssa Trotta, del 9/5/2023 e del 30/5/23 ed a seguito dell'ordinanza del 10/4/24, con cui il medesimo G.E., a seguito della relazione dello scrivente del 16/10/23, ha chiarito i termini della disposta vendita,

AVVISA

a norma dell'art. 490 c.p.c che il **giorno 10 GIUGNO 2025 alle ore 11:00**, presso il proprio studio, sito in Castellammare di Stabia (Na), al Viale Europa n. 127, si procederà all'esame delle offerte ed alla **vendita telematica asincrona tramite la piattaforma www.astetelematiche.it**, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161ter disp. att. c.p.c. e, in particolare, del decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26/2/2015, delle seguenti consistenze immobiliari, meglio descritte, in ogni loro parte, nella consulenza estimativa depositata nel fascicolo della procedura dall'arch. Angelo SANGIOVANNI in data 22/5/17 e nelle integrazioni dal medesimo tecnico depositate in data 5/9/22 ed in data 26/4/23 (che si allegheranno in sede di pubblicità al presente avviso).

DESCRIZIONE DEI BENI IN VENDITA

LOTTO UNICO: composto da **undici u.i** situate nel territorio del comune di Atena Lucana (SA). Trattasi nello specifico di cinque terreni a varia destinazione agricola e sei fabbricati, di cui: - un'abitazione su due livelli fuori terra; - un locale deposito piano seminterrato del volume costituente l'abitazione; - un locale ad uso garage presente all'interno dell'abitazione al piano terra, cui si accede dal piazzale antistante il fabbricato; - un piccolo deposito in muratura con adiacente tettoia; - una tetteria in legno del tipo

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

costituente posto auto coperto; - ed infine pertinenze agricole regolarizzate con Permesso di Costruire in Sanatoria del 20/06/2018).

DIRITTO: Quota pari a 1/1 della piena ed esclusiva proprietà.

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 173.067,75 (centosettantatremilasessantasette/75)¹.

OFFERTA MINIMA: Euro 129.800,81 (centovetinovemilaottocento/81) (pari al 75% del prezzo base).

RILANCIO MINIMO in caso di gara: Euro 2.000,00 (duemila/00).

Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e, in caso di gara, di rilancio in aumento, non è consentito l'inserimento di importi con decimali.

DESCRIZIONE:

1-2): n. 2 terreni siti nel Comune di Atena Lucana (SA), censiti nel Catasto del medesimo Comune al foglio 17, particelle nn. 2 e 208, rispettivamente di are 38,00 e 39,75: trattasi di due terreni seminativi, ubicati ad est dell'insediamento abitato collinare, in una delle zone di maggiore altitudine, nei pressi del confine con il Comune di Brienza e, quindi, con la Basilicata. L'accesso alle stesse è costituito da una strada sterrata, asfaltata per un breve tratto iniziale di poche centinaia di metri, posta sul lato verso monte del cimitero comunale e che si dirama dalla SS 95 per inoltrarsi nell'area boscata, conosciuta con il toponimo di "Ferrari". Le due particelle sono tra loro adiacenti e situate in prossimità della suddetta strada sterrata. Le stesse sono prive di vegetazione ad alto fusto, a differenza di quelle circostanti, e sono quasi interamente occupate da un orto recintato con rete a maglie larghe.

In base al vigente P.R.G., approvato con Decreto della Provinciale di Salerno n. 71 del 11.12.2007, i suddetti terreni risultano avere la seguente destinazione urbanistica (All. 02 alla perizia): ricadono in zona "E1" agricola normale, con vincolo idrogeologico; inoltre ricadono nell'area a rischio potenziale da frana "R_utr1e" pericolosità potenziale da frana "P_utr1", come da vincolo imposto dall'Autorità di Bacino Fiume Sele (l'elenco completo

¹ Nella determinazione del prezzo base d'asta è stato sottratto dal valore di stima indicato in perizia il valore dal CTU attribuito alla particella n. 1, foglio 17 Catasto terreni del Comune di Atena Lucana, originariamente oggetto del pignoramento, la quale è stata esclusa dalla procedura in epigrafe, giusta provvedimento del GE del 10/4/24. Inoltre, nella determinazione del prezzo, l'Esperto Stimatore ha tenuto conto dei costi necessari per ottenere "la conformità urbanistica-edilizia (limitatamente ai condoni già in atto e ad esclusione degli eventuali oneri tecnici per l'integrazione della documentazione richiesta ed ancora mancante agli atti), la regolarizzazione catastale, le rimozioni, bonifiche e trasporto a discarica di materiali speciali, il saldo oneri", costi indicati nel dettaglio negli elaborati peritali agli atti.

delle prescrizioni dettate dal vigente P.R.G. è riportato dall'allegato n. 03 alla I perizia depositata dall'Arch. Sangiovanni) ².

3-4) n. 2 terreni siti nel Comune di Atena Lucana, censiti nel Catasto del medesimo Comune al foglio 20, particelle nn. 220 e 351, rispettivamente di are 9,52 e 6,74:

Anch'esse adiacenti tra di loro, le suddette particelle sono ubicate molto fuori dal centro abitato, in un'area conosciuta con il toponimo di "Finocchiara", che occupa una parte del territorio comunale di mezza costa a sud dell'insediamento storico collinare, poco al di sopra dell'autostrada A3 SA-RC. A differenza delle prime, godono di un buon clima, condizionato ovviamente dalla migliore esposizione - che assicura loro un ottimo soleggiamento - e dalla collocazione altimetrica inferiore. L'intera area in cui le particelle insistono, in buona parte occupata da uliveti, è posta ai margini di un'area boscata (All. F 5-6-7 alla perizia) ed è raggiungibile percorrendo viabilità secondarie asfaltate, da cui, oltrepassato un cavalcavia della SS 598 Fondo Valle D'Agri, si dirama una strada completamente sterrata. Le piogge torrenziali ed il peso dei mezzi agricoli scavano profondi solchi nei tratti di maggiore pendenza di quest'ultima, rendendola non percorribile con normali mezzi di locomozione. L'ultima parte del percorso è a servizio dei fondi dell'area e discende questa parte della collina fino ad intercettare una strada secondaria che costeggia l'autostrada e che, a sua volta, si collega alla SS 19 delle Calabrie e, quindi, al resto del territorio comunale e del Vallo di Diano.

In base al vigente P.R.G., approvato con Decreto della Provinciale di Salerno n. 71 del 11.12.2007, i suddetti terreni risultano avere la seguente destinazione urbanistica: ricadono in zona "E1" agricola normale, con vincolo idrogeologico; inoltre ricadono nell'area a pericolosità potenziale da frana "P_utr5" e rischio potenziale da frana "R_utr5", come da Vincolo imposto dall'Autorità di Bacino Fiume Sele ³;

5): terreno sito nel Comune di Atena Lucana, censito nel Catasto del medesimo comune al foglio 8, particella n. 779, di are 17,53 (ex p.lla 295): la particella in oggetto, che ha la forma assimilabile ad un rettangolo allungato in direzione est-ovest, è ubicata nella frazione di Atena Scalo del comune di Atena Lucana, in un'area totalmente pianeggiante, indicata più frequentemente con il toponimo di "Fuorchì", ma anche come "Radimondo". Il terreno identificato dalla p.lla 779 è delimitato, per tutta la sua

² Essendo il territorio di Atena Lucana area contigua al parco Cilento e Vallo di Diano, si rimanda ai Certificati di Destinazione Urbanistica allegato alla CTU per l'elenco completo delle prescrizioni che riguardano entrambe le particelle (All.ti 2 e 3).

³ Come rilevato per le due particelle precedenti, essendo il territorio di Atena Lucana area contigua al parco Cilento e Vallo di Diano, si rimanda ai Certificati di Destinazione Urbanistica per l'elenco completo delle prescrizioni che riguardano entrambe le particelle (All.ti 2 e 3).

lunghezza, da una strada comunale che, conseguentemente a quanto accade per i nomi dei toponimi, talvolta è indicata come Via Fuorchi ed altre volte come Via Radimondo.

Detta strada si dirama dalla SS 19 delle Calabrie con andamento est-ovest (circa) e costituisce una delle vie di penetrazione verso gli agglomerati di case più interni. Da via Fuorchi, con direzione nord-sud, una ulteriore via comunale (senza nome) costeggia la particella delimitandola sul lato corto del “rettangolo”. Come si evince dagli allegati fotografici allegati alla perizia di stima, il terreno è quasi totalmente libero da alberi, ma, in corrispondenza della sua metà circa, è attraversato dalla linea dell’alta tensione in direzione nord-sud.

In base al vigente P.R.G., approvato con Decreto della Provinciale di Salerno n. 71 del 11.12.2007, il suddetto terreno risulta avere la seguente destinazione urbanistica: ricade in zona “El” agricola normale, con vincolo elettrodotto; inoltre ricade nell’area pericolosità potenziale da frana “P_utr5”, rischio potenziale da frana “R_utr5” e in zona di attenzione idraulica aree inondate dall’alluvione del Sele nel novembre 2010, come da Vincolo imposto dall’Autorità di Bacino Fiume Sele (All.ti 2 e 3 alla perizia);

6-7-8-9-10-11) Sei fabbricati siti nel Comune di Atena Lucana, alla Via Fuorchi, così costituiti:

- **un’abitazione su due livelli fuori terra (Cat. A/3 – 20,5 vani);**
- **un locale garage presente all’interno dell’abitazione al piano terra, con accesso dal piazzale antistante (Cat. C/6 - mq 28);**
- **un locale deposito piano seminterrato del volume costituente l’abitazione (Cat. C/2 – mq 69);**
- **una tettoia in legno del tipo costituente posto auto coperto (C/6);**
- **un piccolo deposito in muratura ed adiacente tettoia con presenza di fibrocemento (Cat. C/2);**
- **pertinenze agricole (Cat. C/2).**

Originariamente i fabbricati oggetto di pignoramento erano tre, tutti appartenenti al mappale n. 155 del Foglio 8 del Comune di Atena Lucana (SA) e contraddistinti dai seguenti numeri di subalterni:

- **Sub 2: pertinenza agricola ad uso deposito rappresentata dal corpo di fabbrica più grande in superficie e più alto, a base rettangolare, avente i lati lunghi confinanti con Via Fuorchi e la predetta particella 799. Questo primo fabbricato è stato oggetto di pratica di condono in base alla L. 47/85;**

- **Sub 3:** abitazione con sviluppo su due livelli fuori terra ovvero PT e P1, seminterrato ad uso deposito ed un sottotetto che originariamente occupava solo una parte della superficie superiore del fabbricato, mentre la restante parte aveva copertura piana (terrazza);

- **Sub 4:** garage costituito da un ambiente facente parte del volume del fabbricato costituente l'abitazione e con accesso sul piazzale, adiacente all'ingresso principale all'abitazione, ovvero quello verso la SS 19.

L'attuale situazione catastale – che si esporrà qui di seguito - è il frutto di due distinte variazioni eseguite, su autorizzazione del G.E., a cura del suindicato esperto stimatore, il quale aveva rilevato alcune differenze tra lo stato di fatto delle u.i. oggetto di perizia e quello previsto nel progetto originario (per l'analisi delle quali si rimanda alle pagg. 19 e 20 della perizia del 22.05.2017): una variazione “docfa” sul Foglio 8 particella n. 155, con causale “*divisione, ampliamento, diversa distribuzione degli spazi interni*” ed una variazione “PREGEO” al catasto terreni TIPO MAPPALÉ, per diversa distribuzione planimetrica dei fabbricati.

La conseguenza di tali aggiornamenti è stata la **soppressione** della particella n. 155 e la **costituzione della particella 1023**, con la conseguenza che tutti i sub della 155 sono divenuti sub della 1023.

In particolare, la situazione catastale degli immobili pignorati risulta allo stato la seguente:

- è stato **riconfermato il sub 4**, coincidente con il locale ad uso **garage** presente all'interno dell'abitazione al piano terra, cui si accede dal piazzale antistante il fabbricato sul prospetto est, verso la SS 19;

- sono stati **soppressi gli originari sub 2 e 3**, costituiti, rispettivamente, dalle pertinenze agricole - oggetto di condono e successivo Permesso di Costruire in Sanatoria del 20/06/18 - e dall'abitazione principale;

- in conseguenza della soppressione dei predetti subalterni, sono stati **costituiti** i seguenti subalterni:

- **sub 5** (A/3, abitazione dal piano terra al sottotetto);

- **sub 6** (C/2, deposito piano seminterrato del volume costituente l'abitazione),

- **sub 7** (C/6, tettoia in legno del tipo costituente posto auto coperto),

- **sub 8** (C/6, pertinenze agricole regolarizzate con Permesso di Costruire in Sanatoria del 20/06/2018),

- **sub 9** (C/2, piccolo deposito in muratura ed adiacente tettoia con presenza di fibrocemento).

Pertanto, ad oggi sia il corpo di fabbrica principale, che il locale garage e le pertinenze insistono sulla particella 1023.

Tale particella confina con il suo lato nord-est con la SS 19, dalla quale è separata da una recinzione alta circa 2 metri, realizzata con una ringhiera metallica infissa in un muretto di c.a. Detta recinzione, che separa la particella anche dalla via Fuorchi, ha su ognuno di questi due lati un cancello di accesso. L'accesso meccanizzato e quello pedonale, posti di fronte al prospetto principale (prospetto est), si aprono sul lato parallelo alla SS 19. Oltre a questi, altri due cancelli fungono da accessi secondari, entrambi su via Fuorchi; uno dei due, pedonale, è posto in prossimità di un ingresso di servizio sul retro dell'edificio (All. 04 alla perizia). L'ingresso principale all'abitazione ed al garage (quest'ultimo riconoscibile per la presenza di una serranda metallica) è ubicato nel piazzale pavimentato individuato dalla suddetta recinzione ed è protetto da una tettoia in legno di recente costruzione addossata al prospetto est.

Invece, di fronte al prospetto ovest del fabbricato sono allineate una parte delle pertinenze agricole, rappresentate da un piccolo fabbricato adibito a deposito, una tettoia, un'aia recintata ed i corpi di fabbrica più grandi sopra descritti. Questi ultimi hanno gli accessi posti sui lati più lunghi del rettangolo di base, che si aprono, quindi, sia verso la particella n° 799 (sopra citata), sia su via Fuorchi.

Il fabbricato principale è realizzato in c.a. con sviluppo su due piani fuori terra, più sottotetto ed un piano seminterrato occupante circa la metà dello sviluppo in pianta dell'intero edificio.

Il tamponamento esterno, in base a quanto riportato negli elaborati di progetto, è stato realizzato in blocchi di cemento da cm. 30, attualmente intonacati su entrambe le facce e con verniciatura degli esterni. Le divisorie interne sono state realizzate con forati di cm. 10, ugualmente intonacati, imbiancati e con un parziale rivestimento in piastrelle nei locali di servizio.

Il fabbricato ha una composizione architettonica comune negli anni 70-80, con volumetria articolata, ampie aperture (con gran parte degli infissi in legno-alluminio e vetrocamera) e tetto a falde con copertura a tegole, meno che per l'originaria terrazza, oggi veranda. Le pavimentazioni, in buono stato di conservazione, sono state realizzate con piastrelle di ceramica. Gran parte delle volumetrie costituiscono gli ambienti residenziali del piano terra e del primo piano, mentre le rimanenti individuano volumi parzialmente interrati,

una piccola veranda sul balcone più grande del primo piano e la suddetta veranda a livello della copertura.

Secondo il parere del tecnico estimatore, l'immobile versa in buono **stato di conservazione**, specie per quanto riguarda gli interni dell'alloggio al primo piano e del sottotetto, recentemente interessati da interventi di ristrutturazione. Un po' diversa la situazione degli esterni, che denunciano una carenza di manutenzione, in particolar modo delle facciate, sulle quali si segnalano locali distacchi della finitura, causate da infiltrazioni di umidità da acque meteoriche. Rispetto a tali fenomeni di infiltrazioni si rimanda per una più accurata descrizione alle perizie che saranno allegate in sede di pubblicazione del presente avviso.

Riguardo allo stato di conservazione delle pertinenze agricole, in relazione alla funzione cui sono deputate, il tecnico ritiene siano idonee alla destinazione di utilizzo prevista.

Tali pertinenze agricole in particolare sono oggi costituite da due fabbricati in muratura a base rettangolare e coperture a falde, di diversa altezza, in aderenza; detti fabbricati sono stati realizzati in epoche diverse e sono stati oggetto di due distinte pratiche di condono edilizio: il fabbricato più grande è stato oggetto della **prima pratica di condono** (la **n. 20 del 1986**), mentre il corpo più piccolo, in aderenza, è stato oggetto di una **seconda pratica di condono** (la **n. 48 del 1994**).

All'attualità i predetti fabbricati risultano entrambi regolarizzati con un Permesso di Costruire in Sanatoria unico, datato 20/06/2018, prot. n. 4400 e con riferimento alla pratica n. 48/95.

Nei grafici della pratica di condono non era stata riportata una seconda piccola tettoia, coincidente con la predetta tettoia che è stata successivamente rilevata ed accatastata.

Altre opere realizzate, per le quali non sono stati reperiti permessi e/o richieste di sanatoria e che sono state successivamente accatastate, sono:

- una tettoia con presenza di fibrocemento (lato ovest del fabbricato principale),
- l'adiacente piccolo deposito in muratura (lato ovest del fabbricato principale) di mq. 12.00 circa,
- una tettoia in legno del tipo per ricovero delle auto (lato sud del fabbricato principale) di mq. 22.00 circa,
- ed un piccolo locale tecnico confinante con il livello seminterrato dell'abitazione.

Il fabbricato originariamente era ubicato in zona agricola, ma, con l'approvazione del vigente P.R.G., ha così mutato la sua posizione:

“ART 18.1 Sottozona “Bs” – di conservazione del vecchio tessuto urbanistico – edilizio

(satura): Sono le parti edificate del territorio di più recente realizzazione con valore ambientale e con edilizia omogenea. Per le caratteristiche che presentano e per il ruolo che svolgono dette zone dovranno essere oggetto di interventi di recupero non solo edilizio, ma anche urbanistico, effettuati con un preciso intento di riqualificazione formale e di adeguamento funzionale alle esigenze, agli usi ed alla cultura delle popolazioni insediate”⁴.

Lo stesso risulta autorizzato in data 17/09/1974 (rif. Pratica n° 42, Prot. 1720) con “Nulla Osta per esecuzione lavori edili” rilasciato dal Comune di Atena Lucana.

Gli elaborati grafici dell’epoca non riportavano il livello seminterrato e, pertanto, la sua presenza andrà regolarizzata.

Difatti, la presenza del seminterrato era stata riportata in data 31/08/1998 nelle planimetrie catastali presentate dal Geom. Filomena Gentile, ma la presenza di un livello seminterrato, che occupa parte della superficie del fabbricato fuori terra, non è riportato nei grafici di progetto cui fa riferimento il Nulla Osta del 1974. La presenza del seminterrato va, pertanto, discussa con l’Uff. Tecnico comunale, sez. Urbanistica e di concerto sistemata.

Successivamente, lo stesso fabbricato è stato oggetto di **D.I.A.** datata **08/02/2002** che ha per oggetto: **“lavori di ristrutturazione interna dell’unità immobiliare”** che riguardano soltanto il primo piano. Vi è poi una successiva **Richiesta del P. di C.**, datata **11/02/2008**, che ha per oggetto: **“lavori di ristrutturazione edilizia, cambio di destinazione d’uso del vano sottotetto, con relative opere pertinenziali”**.

Il **Permesso di Costruire** n. 41/08, prot. n. 1233 è stato concesso ai sensi dell’art. 10 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, in data 05/08/2008 e riguarda, appunto, il sottotetto ed il fronte principale, limitatamente all’ingresso al fabbricato, dove è presente una tettoia in legno che non rispecchia quanto contenuto negli elaborati grafici e, pertanto, va regolarizzata, unitamente alla veranda che occupa parte del balcone sulla parete ovest, al piano primo ed una piccola superficie a sbalzo nel sottotetto, sempre sulla parete ovest.

Pertanto, le differenze riconoscibili all’esterno sono rappresentate da due verande, una di limitate dimensioni ad occupare parte del balcone al primo piano, sul prospetto ovest, l’altra, più grande, ad occupare l’originario terrazzo in copertura; infine la tettoia in legno a protezione dell’ingresso principale, che si apre sul prospetto est.

⁴ Essendo il territorio di Atena Lucana area contigua al parco Cilento e Vallo di Diano, si rimanda alle NTA del PRG vigente per l’elenco completo delle prescrizioni che riguardano le varie particelle (All.ti 2 e 3).

In aggiunta, vi sono delle variazioni all'interno del fabbricato, che non riguardano parti strutturali, ma soltanto la distribuzione interna.

In riferimento a questi ultimi punti, all'esito delle operazioni eseguite dall'esperto stimatore, non è stata rinvenuta una specifica autorizzazione della veranda sovrastante l'originario terrazzo in copertura, ma è possibile che il Permesso di Costruire rilasciato, che riguardava anche lavori in copertura, abbia compreso anche questa nuova volumetria. La sua presenza, come nel punto precedente, andrà affrontata e risolta di concerto con l'Uff. Tecnico comunale.

L'esperto stimatore ha, altresì, segnalato la presenza, sempre nel sottotetto, di un piccolo oggetto metallico sul versante ovest.

Sempre sul prospetto ovest, ma stavolta al piano primo, si ricorda la già segnalata presenza di una veranda ad uso lavanderia ad occupare parte del balcone. Anche questa presenza per la quale non si è riscontrato permesso di realizzazione, va discussa con l'Uff. Tecnico e risolta con lo stesso. In alternativa, sempre secondo l'esperto stimatore, sia la sporgenza del sottotetto sia quella della veranda al piano primo possono essere rimosse agevolmente, qualora si ritenessero inutili o troppo onerose da sanare.

Infine, la tettoia in legno a protezione dell'ingresso principale non rispecchia quella presente nei grafici di progetto cui fa riferimento il permesso di Costruire 41/08. La realizzazione, pertanto, è difforme da quanto assentito e perciò tale difformità va resa nota all'Uff. tecnico e successivamente sanata.

Per una più puntuale descrizione delle differenze e variazioni si rinvia alla perizia di stima ed alle sue integrazioni.

OCCUPAZIONE:

I fabbricati sono allo stato occupati dall'esecutato che ivi ha la propria abitazione. I terreni risultano parzialmente coltivati e recintati.

Per una più compiuta descrizione dei beni, in ogni caso, si rinvia espressamente sia alle predette perizie di stima che alla relazione notarile ipocatastale del 19.05.2015, che devono essere consultate dagli offerenti ed alle quali si fa espresso rinvio anche per quanto concerne le caratteristiche, gli oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sugli immobili oggetto di vendita.

PROVENIENZA:

1) IN RELAZIONE ALL'IMMOBILE DI CUI AL FOGLIO 17, PART.LLA 2:

- Trascrizione del 14 aprile 2006 n. 21330 e n.12841 di atto di vendita del 23 marzo 2006 rep. n. 27438 per notar Maria D'Alessia di Teggiano;

- trascrizione dell'8 gennaio 1966 n.475 e n.427, di atto di donazione del 21 ottobre 1965 per Notar Carlo Sarno di Polla.

2) IN RELAZIONE ALL'IMMOBILE DI CUI AL FOGLIO 17, PART.LLA 208:

- Trascrizione del 14 aprile 2006 n.21331 e n.12842 di atto di compravendita del 23 marzo 2006, rep. n. 27438 per notar Maria D'Alessia di Teggiano;
- trascrizione del 9 maggio 1997 n.13103 e n.10670, di atto di divisione del 10 aprile 1997 rep. n.5891 per notar Maria D'Alessio di Teggiano;
- trascrizione del 9 maggio 1997 n.13102 e n.10669, di atto di donazione del 10 aprile 1997, rep. n.5891 per Notaio D'Alessio;
- trascrizione del 29 gennaio 1973 n.5899 e n.5546, di atto di donazione del 28 dicembre 1972 per Notaio Carlo Sarno di Polla, registrato a Sala Consilina il 16 gennaio 1973 al n.176.

3 e 4) IN RELAZIONE AGLI IMMOBILI DI CUI AL FOGLIO 20, PART.LLA 220 E FOGLIO 20, PART.LLA 351:

- trascrizione del 10 febbraio 2022 n. 5486 e n. 4415 di accettazione tacita di eredità del 29 agosto 1997, rep. 123544 del 29 agosto 1997;
- trascrizione del 28 maggio 1998 n.16472 e n.13531 di dichiarazione di successione n.8, vol. 316, registrata a Sala Consilina il 28 giugno 1997;
- Trascrizione del 26 settembre 1997 n. 25807 e n. 20661, di atto di divisione del 29 agosto 1997 rep. n.123544 per notar Agnese Bruno di Sala Consilina.

5) IN RELAZIONE ALL'IMMOBILE DI CUI AL FOGLIO 8, PART.LLA 779 (ex p.lla 295)⁵:

- trascrizione del 30 novembre 2007 n.57899 e n.36505 di accettazione tacita di eredità effettuata in virtù di atto ricevuto dal notaio Donata Maria Biase in Polla in data 23 novembre 2007 rep. n.25652, formalità relativa a bene immobile estraneo alla procedura in oggetto.
- trascrizione del 28 maggio 1998 n.16472 e n.13531 di dichiarazione di successione n.8, vol. 316, registrata a Sala Consilina il 28 giugno 1997;
- trascrizione del 5 febbraio 1970 n.2918 e n.2530 di atto di donazione dell'8 gennaio 1970 per Notaio Carlo Sarno di Polla, ivi registrato il 28 gennaio 1970 al n.41;
- trascrizione del 1 settembre 1965 n.22519 e n.19567 di atto di donazione del 1 settembre 1965 per Notaio Carlo Sarno di Polla, ivi registrato il 13 settembre 1965 al n.594.

⁵ La particella 779 di are 17.53 del foglio 8 oggetto di vendita deriva dalla particella 295 di are 17.96 del foglio 8, giusta variazione d'ufficio del 12 ottobre 1998 n. 20862.1/1998, in atti dal 30 novembre 1998.

6-8) IN RELAZIONE AGLI IMMOBILI DI CUI AL FOGLIO 8, PART.LLA 155, SUB. 2-3-4 (ATTUALMENTE: FOGLIO 8, PART.LLA 1023, SUB. 4-5-6-7-8-9):

- trascrizione del 10 febbraio 2022 n. 5486 e n. 4415 di accettazione tacita di eredità del 29 agosto 1997, rep. 123544 del 29 agosto 1997;
- trascrizione del 28 maggio 1998 n.16472 e n.13531 di dichiarazione di successione n.8, vol. 316, registrata a Sala Consilina il 28 giugno 1997;
- Trascrizione del 26 settembre 1997 n. 25807 e n. 20661, di atto di divisione del 29 agosto 1997 rep. n.123544 per notar Agnese Bruno di Sala Consilina.

SITUAZIONE URBANISTICA:

Dagli elaborati peritali sopra indicati, ai quali integralmente si rimanda, emerge quanto segue.

Dalle informazioni reperite presso l'Ufficio Tecnico Comunale, Settore Urbanistica, risulta che, in data 09.07.1974, veniva presentata "*Domanda per ottenere il permesso di eseguire lavori edili*" (registrazione in arrivo a prot. n° 1720), riguardante il "*Progetto per l'ampliamento del fabbricato rurale sito alla contrada Fuorchi e per la costruzione di annessi rustici nella proprietà del richiedente*", con allegati copia dell'atto di provenienza e gli elaborati grafici di progetto.

In data 17.09.1974, il Comune di Atena Lucana rilasciava il relativo "*Nulla Osta per esecuzione lavori edili*" (rif. Pratica n° 42, Prot. 1720), riguardante l'allora p.lla 446 (identificante il fabbricato rurale originario di impianto ante 01.09.1967), insistente sulla p.lla 155 e confinante con la allora p.lla 295 (All. 05 alla perizia del 22.05.2017).

Il progetto originario del fabbricato principale, redatto ex art. 17 L. n. 765/1967, contemplava la realizzazione di due piani fuori terra e non anche di un piano seminterrato, invece, realizzato al di sotto dei volumi del fabbricato con affaccio a sud.

Sebbene non vi sia documentazione certa sulla data della sua realizzazione, si può dedurre con sufficiente sicurezza che tale volume sia stato realizzato in contemporanea al resto del fabbricato principale in quanto la metà sud del fabbricato "fonda" su di esso. Tale corpo di fabbrica è stato realizzato in assenza di relativo permesso e mai sanato. Lo stesso dicasi per l'adiacente locale tecnico.

Nel corso degli anni, il fabbricato in oggetto e le sue pertinenze sono stati sottoposti a modifiche.

I primi interventi sui fabbricati, costituenti la particella 155, risultano essere stati eseguiti sulle pertinenze agricole (e cioè i corpi di fabbrica, prima identificati come p.lla 155 sub

2, assentiti, insieme al fabbricato principale, con Nulla Osta del 17/09/1974), i quali risultano oggetto di due distinte pratiche di condono:

I. pratica di condono n. 20 del 1986, riguardante la p.lla 295 del Foglio 8 del Comune di Atena Lucana – fabbricato destinato a pertinenza agricola di 150,62 mq. (piano terra e sottotetto) e che, in sostanza, è una parte della ex p.lla 155, sub 2 (All. 06 alla perizia del 22.05.2017). Per tale pratica, allo stato, risulta ancora dovuto l'importo complessivo di € 570,81 (di cui € 54,81 per saldo oblazione, € 500,00 per diritti di segreteria; € 16,00 per marca da bollo), a cui andranno sommati gli eventuali oneri tecnici per il completamento della pratica. Peraltro, a seguito dell'esame da parte dell'Ufficio della pratica di condono, datato 23/02/1995, è emerso che era *“in corso un ampliamento della superficie coperta con l'aggiunta di un corpo di fabbrica di mq. 24,00 sul lato valle adiacente al fabbricato oggetto di sanatoria”*, circostanza che ha dato, poi, luogo alla seconda pratica di condono (che segue);

II. pratica di condono n. 48 del 1994, presentata il 28/02/1995 per l'autorizzazione edilizia in sanatoria *“per le opere edilizie eseguite abusivamente nel territorio del Comune di Atena Lucana in località Fuorchi F. 8 p. 295”*: detta pratica riguarda il fabbricato rilevato nel suddetto accertamento del 23/02/1995 e si riferisce al corpo di fabbrica più basso delle due pertinenze agricole in aderenza tra di loro, già in precedenza descritte (All. 07 alla perizia del 22.05.2017). Per tale pratica, risulta ancora dovuto l'importo complessivo di € 704,35 (di cui € 188,35 per saldo oblazione, € 500,00 per diritti di segreteria; € 16,00 per marca da bollo), a cui andranno sommati eventuali oneri tecnici.

Riguardo alle **altre modifiche** apportate al fabbricato principale, di cui si è rinvenuto riscontro presso l'Ufficio comunale competente, si segnalano quelle apportate con:

- **D.I.A. del 08/02/2002** per lavori di ristrutturazione interna riguardanti il solo primo piano dell'unità immobiliare (All. 08 alla perizia del 22.05.2017). In difformità al progetto presentato, vi è la realizzazione di un armadio a muro nel corridoio, in prossimità della scala a chiocciola che collega il suddetto piano primo alla mansarda (All. 10 alla perizia del 22.05.2017);

- **Richiesta del P. di C. dell'11/02/2008** per lavori di ristrutturazione edilizia, cambio di destinazione d'uso del vano sottotetto, con relative opere pertinenziali, concessa ex art. 10 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, in data 05/08/2008 - e conseguente P. di C. n. 41/08, prot. N.1233, riguardante il sottotetto e il fronte principale, limitatamente all'ingresso al fabbricato (All. 09 alla perizia del 22.05.2017).

La tettoia è stata, però, realizzata in difformità al progetto approvato – circostanza comprovata dai rilievi fotografici allegati a quest'ultimo – in quanto la stessa doveva essere più grande, dovendo presentarsi come ampliamento del balcone preesistente sul prospetto est, al primo piano e strutturata similmente ad un portico, onde proteggere l'ingresso principale dalle intemperie. Al suo posto è stata, invece, realizzata una tettoia in legno che delle dimensioni originariamente previste conserva solo l'ampliamento in direzione nord (limite della particella 155 sub 4 "garage").

Tale difformità – come si legge nella perizia dell'esperto stimatore - configura un abuso per opere eseguite in modo difforme da quanto assentito, ma, in ogni caso, conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente allora ed attualmente valida e, pertanto, può essere sanata.

Si evidenzia, infine, che per il fabbricato in oggetto non è stata rinvenuta, né la certificazione degli impianti, né il certificato di agibilità.

Tutte le realizzazioni per le quali non sono stati reperiti presso il suddetto Ufficio Urbanistica i relativi permessi o richieste di sanatoria, sono state documentate fotograficamente dall'Esperto Stimatore (All. 10 alla perizia del 22.05.2017) e qui di seguito si elencano:

1. Tettoia con copertura in fibrocemento (lato ovest del fabbricato principale);
2. Deposito in muratura (lato ovest del fabbricato principale) mq. 12.00 circa;
3. Container in lamiera (lato nord del fabbricato principale) mq. 13.00 circa;
4. Tettoia per ricovero auto (lato sud del fabbricato principale) mq. 22.00 circa;
5. Veranda al primo piano (su balcone lato ovest del fabbricato principale) mq. 5.00 circa;
6. Veranda in copertura (con affacci sui lati sud ed ovest del fabbricato principale) mq. 22.00 circa;
7. Balconcino metallico nel sottotetto (lato ovest del fabbricato principale) mq. 2.00 circa;
8. Modifiche alla distribuzione interna del piano terra del fabbricato principale.

Particolare attenzione merita la tettoia al primo punto, coperta con lastre in fibrocemento - prudenzialmente considerate di eternit dal tecnico, il quale in perizia ~~cui si rimanda~~ (v. pag. 33 e 34), indica analiticamente i possibili interventi a farsi per la relativa bonifica.

Prudenzialmente, considerando un costo medio tra i 60,00 ed i 70,00 euro per metro quadrato, il tecnico ha stimato una spesa approssimativa, compresa tra i 2.500,00 ed i 3.000,00 €, cui andranno sommati i diritti da versare all'ASL competente.

Riguardo, invece, alla realizzazione degli altri manufatti riportati nel precedente elenco, il tecnico chiarisce che l'assenza di documenti fotografici presso il suddetto Ufficio

Urbanistica ha reso di fatto impossibile risalire con certezza alla data della loro ultimazione.

Sicuramente condonabili, per la loro natura, risultano a parere del tecnico le modifiche interne agli alloggi.

Per le opere di minore entità comprese nell'elenco, realizzate o installate in assenza di permesso, sebbene la loro rimozione non comporterebbe una spesa eccessiva, è opinione del CTU che potrebbero essere sanate in un cd. "condono straordinario" unico, cioè quello in cui rientrerebbero le uniche opere per cui si è potuti risalire a data certa.

Per quanto attiene al posizionamento dei fabbricati, si rileva che il CTU, a seguito delle indagini svolte, ha riscontrato una bassa attendibilità dei PF di appoggio – bassa attendibilità che probabilmente ha portato all'errato posizionamento del fabbricato principale nel precedente accatastamento e la sua mancata rispondenza anche in sagoma per i motivi meglio precisati nella perizia del CTU, cui si rinvia (v. pag. 5 della perizia integrativa). Tali difformità sono state corrette.

In chiusura dell'analisi della conformità urbanistico edilizia, va ricordato che, in ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5 co., del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6 co., della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati sempre a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto, l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI.

Sulle u.i. oggetto di vendita gravano le seguenti **formalità pregiudizievoli**:

TRASCRIZIONI:

Trascrizione del **29 maggio 1986** n. 12798 e n. 10571 di scrittura privata di **costituzione di servitù**⁶, autenticata nelle firme dal notaio Tortorella in data 2 luglio 1985 e dal notaio Cannavale in data 30 aprile 1986, registrata a Castellammare di Stabia in data 19 maggio 1986 al n. 52500; **formalità gravante sull'immobile di cui al foglio 17, p.lla 208.**

ISCRIZIONI:

⁶ "Obbligo a non costruire opere di qualsiasi genere come pure fognature e canalizzazioni chiuse, sulla parte dei fondi di sua proprietà a distanza inferiore a metri 13,50 dall'asse della tubazione, nonché di mantener la superficie asservita a terreno agrario. Per gli altri patti contrattuali vedere il titolo".

1) ipoteca volontaria iscritta in data 15 aprile 1999 al n. 10761 e al n.1821; formalità eseguita giusta atto del 9 aprile 1999 rep. n. 43974 per Notar Ermanno Buonocore di Salerno, gravante sugli immobili all'epoca contraddistinti dai seguenti estremi catastali:

foglio 8, p.lla 155, sub. 2-3- 4;

2) ipoteca volontaria iscritta in data 6 novembre 2002 al n. 39708 e al n.5736; formalità eseguita giusta atto del 29 ottobre 2002 rep. n. 18403 per notar Maria D'Alessio di Teggiano, gravante sugli immobili all'epoca contraddistinti dai seguenti estremi catastali:

foglio 8, p.lla 155, sub. 2-3-4;

3) ipoteca volontaria iscritta in data 10 settembre 2009 al n. 41262 e al n.4824; formalità eseguita giusta atto del 2 settembre 2009 rep. n. 10215 per Notar Francesco Coppa di Montesano sulla Marcellana, gravante sugli immobili all'epoca contraddistinti dai seguenti estremi catastali: **foglio 8, p.lla 155, sub. 2-3-4;**

4) ipoteca giudiziale iscritta in data 19 agosto 2013 al n. 31288 e al n.2839, in virtù di decreto ingiuntivo del Tribunale di Sala Consilina n. 291/2012, gravante sugli immobili all'epoca contraddistinti dai seguenti estremi catastali: **foglio 8, pa.lla 155, sub. 2-3-4; foglio 17, p.lle 2, 208 e 1; foglio 20, p.lle 220 e 351; foglio 8, p.lla 779.**

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA.

INFORMAZIONI ED ACCESSI ALL'IMMOBILE.

Gli interessati a presentare offerta di acquisto hanno diritto di esaminare il compendio immobiliare oggetto di vendita in un periodo di tempo congruo prima della data fissata per la vendita. Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita ai beni deve avvenire:

- tramite il portale delle vendite pubbliche (www.pvp.giustizia.it) (in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo); - o prendendo contatto esclusivamente con il custode, l'Avv. Giulio Amodio, al quale gli interessati possono rivolgersi presso il suo studio sito in C/mare di Stabia (Na) al Viale Europa n. 127, telefono n. 0818723487 – 3801223850 (dal lunedì al venerdì dalle 15 alle 19), e-mail: giulioamodio@libero.it, con l'avvertenza che la richiesta non può essere resa nota a persona diversa dal custode.

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale, delle sue integrazioni e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione del gestore della vendita telematica e nei suoi allegati;

- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

OFFERTA DI ACQUISTO:

Gli interessati all'acquisto - escluso i debitori esecutati e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte di acquisto esclusivamente in via telematica, tramite il **modulo web "Offerta Telematica"** del Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale della società **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.p.A.**, Gestore della vendita telematica, **www.astetelematiche.it**.

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile al seguente indirizzo:

https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/ManualeUtenteOfferta06_08_2021.pdf. Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il predetto Gestore della Vendita Telematica ai seguenti recapiti:

- centralino: 0586/20141 (dal lunedì al venerdì dalle 9:00 alle 13:00 e dalle 14:00 alle 18:00);
- email: assistenza@astetelematiche.it
- compilando il form presente sul portale al seguente indirizzo "<https://www.astetelematiche.it/contenuti/contatti>".

Le offerte di acquisto ed i relativi documenti allegati dovranno essere depositati, con le modalità sotto indicate, **entro le ore 23:59 del giorno 9 giugno 2025**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

L'offerta d'acquisto è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c. e deve contenere ai sensi dell'art. 1 del D.M. n. 32/2015:

- a) il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) l'indicazione del referente della procedura;
- e) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- f) il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- g) il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- h) l'importo versato a titolo di cauzione e di bollo;
- i) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- l) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- m) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- n) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- o) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del regolamento tecnico di partecipazione del gestore della vendita telematica.

Quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO del modulo dell'offerta dovranno essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere.

All'offerta, inoltre, dovranno essere **allegati**:

- la documentazione attestante il versamento dell'importo della **cauzione** (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto aperto presso la Banca Popolare di Bari s.p.a. – filiale di Lagonegro (c/c n. 11402), intestato a “**Tribunale di Lagonegro proc. n. 7-2015 R.G.E.**” avente **IBAN: IT32V0542442010000000011402**;
- se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
- se l'offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento di identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se l'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, al soggetto che effettua l'offerta;

- qualora l'offerta sia presentata per conto dell'offerente da un presentatore dell'offerta, quest'ultimo non potrà presentare, nell'ambito della medesima vendita, ulteriori offerte per altri soggetti, pena la automatica esclusione di tutte le offerte.

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.

L'offerente deve procedere, altresì, al **pagamento del bollo** dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica (segnatamente tramite bonifico 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). Il bollo può essere pagato sul portale dei servizi telematici all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", tramite carta di credito o bonifico bancario, seguendo le istruzioni indicate nel suindicato "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it.

L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure, in alternativa, potrà essere trasmessa direttamente a mezzo di "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", ai sensi dell'art. 12, comma 4 e art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa soltanto una volta che saranno eseguite, a cura del Ministero della Giustizia, le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015).

CAUZIONE:

L'offerente dovrà versare anticipatamente e in un'unica soluzione, a titolo di cauzione, una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a **Tribunale di Lagonegro proc. n. 7-2015 R.G.E.** presso la Banca Popolare di Bari s.p.a. – filiale di Lagonegro (c/c n. 11402), ed "avente IBAN: **IT32V0542442010000000011402**."

Il bonifico, con causale "Lotto unico – versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23.59 del giorno

precedente la vendita telematica, ossia ENTRO LE ORE 23:59 DEL GIORNO 9 GIUGNO 2025.

Qualora il giorno fissato per la vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito dal professionista delegato al soggetto offerente non resosi aggiudicatario tramite bonifico che sarà eseguito **esclusivamente all'IBAN di provenienza**, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

Tale restituzione avverrà nel termine di 3 giorni lavorativi, i quali, in caso di ammissione dell'offerente alla gara, decorrerà dalla deliberazione finale sulle offerte all'esito dei rilanci.

ESAME DELLE OFFERTE:

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara saranno effettuati tramite il portale **www.astetelematiche.it**.

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario della vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti alla vendita telematica 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 - almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata (o alla “casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica”) utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà, conseguentemente, all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.

A riguardo si rappresenta che i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e che il gestore della vendita telematica procederà a sostituire

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

SVOLGIMENTO DELL'ASTA:

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, il professionista procede come segue:

I) nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nel presente atto, l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nel presente avviso (e sempre nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ex 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;

II) nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel paragrafo che segue);

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista verificherà l'eventuale formulazione di rilanci e individuerà la migliore offerta ai fini dell'aggiudicazione, tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

- i. maggior importo del prezzo offerto;
- ii. a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- iii. a parità, altresì, di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- iv. a parità, altresì, di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) il professionista procederà, entro il primo giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti, 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 deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

GARA TRA GLI OFFERENTI:

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con **gara telematica** tra gli offerenti con la **modalità asincrona** sull'offerta più alta, secondo il sistema dell'**UNICA OFFERTA SEGRETA**. In particolare:

- **i)** i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del sito www.astetelematiche.it;

- **ii)** ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara;

- **iii)** ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara.

La gara avrà **inizio** nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte ed avrà termine trascorse 24 ore dal momento in cui il professionista l'avrà avviata.

A riguardo, 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 alla medesima ora del primo giorno non festivo successivo.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e

comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate. Le comunicazioni ai partecipanti avranno luogo tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

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.

SALDO PREZZO:

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo entro il termine indicato nell'offerta o, in mancanza, entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione – termine perentorio, non prorogabile e non soggetto a sospensione feriale – con le seguenti modalità:

i) **bonifico bancario** sul conto corrente acceso presso la Banca Popolare di Bari s.p.a. – filiale di Lagonegro (c/c n. 11402), intestato a “**Tribunale di Lagonegro proc. n. 7-2015 R.G.E.**” avente IBAN: **IT32V0542442010000000011402**, recante causale “**saldo prezzo aggiudicazione**”, tenendo presente che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'ordine di bonifico;

oppure:

ii) consegna al professionista delegato di **un assegno circolare non trasferibile** intestato al “**Tribunale di Lagonegro, procedura esecutiva n. 7/2015 R.G.E.**”.

Se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, il giudice dell'esecuzione, con decreto, dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario e pronuncerà la perdita della cauzione a titolo di multa, mentre il professionista delegato fisserà immediatamente una nuova vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al 20% del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al Giudice per l'emissione del provvedimento ex art. 587 c.p.c..

Essendo il bene oggetto di vendita gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo avverrà con le seguenti modalità:

- l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;

• il professionista delegato verserà al creditore, con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura, una somma pari all'80 % del prezzo con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo, e, in ogni caso, nei limiti della parte di credito garantita da ipoteca ex art. 2855 c.c., e previa deduzione delle somme occorrenti per il saldo delle competenze degli ausiliari. A tal uopo, il creditore fondiario dovrà trasmettere al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito di tali somme.

SALDO SPESE:

Nello stesso termine del versamento del saldo prezzo, a mezzo bonifico bancario sul conto corrente acceso dalla procedura presso la Banca Popolare di Bari s.p.a. – filiale di Lagonegro (c/c n. 11402), intestato a **“Tribunale di Lagonegro proc. n. 7-2015 R.G.E.”**, recante causale **“spese aggiudicazione”**, avente il suindicato IBAN: **IT32V0542442010000000011402** l'aggiudicatario dovrà versare un fondo per gli oneri e le spese di vendita (che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario) pari al **25% del prezzo di aggiudicazione**.

Le spese di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, così come pure quelle per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario e saranno eseguite dal Professionista Delegato.

In ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, nonché della cancellazione delle formalità pregiudizievoli, 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 eventualmente da questi versato in eccedenza, all'esito della liquidazione da parte del Giudice dell'esecuzione.

Nel caso di mancato versamento del saldo delle spese nel termine sopraindicato:

- il professionista depositerà una relazione attestante il mancato versamento del saldo spese e contenente la quantificazione delle spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data;
- il professionista accantonerà una somma pari all'importo necessario per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data e procederà agli adempimenti per la distribuzione del residuo ai creditori;
- l'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del saldo spese da parte dell'aggiudicatario;

- le somme che si renderanno necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli, eccedenti la misura quantificata dal professionista, saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario (o assegnatario) dell'immobile pignorato che 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 ex art. 560, co. 6 c.p.c. formulare espressa richiesta entro 30 giorni dal versamento del saldo del prezzo, o, in caso di assegnazione, entro 30 giorni dal versamento del conguaglio (se non satisfattiva) o dal versamento delle spese (se satisfattiva).

REGIME DELLA VENDITA:

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), nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

Gli immobili vengono trasferiti con ogni accessorio, pertinenza, dipendenze, servitù attive e passive, diritto di comunione e diritti condominiali, come posseduti e pervenuti al debitore e come riportato nei titoli di provenienza citati, nei più remoti titoli.

I beni sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti: come sopra detto le spese per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni esistenti al momento della vendita saranno poste a carico dell'aggiudicatario.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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.

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

Per quanto ivi non espressamente previsto, si applicano le vigenti norme di legge.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE:

Il delegato, in caso di presentazione di istanze di assegnazione depositate nel termine di cui all'art. 588 c.p.c., procederà all'assegnazione stessa nei seguenti casi:

- a) se la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) se la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) se 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 sia stata inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato, inoltre, provvederà:

- 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.

PUBBLICITÀ LEGALE:

La vendita sarà preceduta:

- a) dalla pubblicazione sul “**portale delle vendite pubbliche**” (www.pvp.giustizia.it) ex art. 490 co., 1 c.p.c., almeno **settanta giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte d'acquisto, di un annuncio con allegati copia dell'ordinanza di vendita, del presente avviso di vendita, della relazione di stima e delle relative integrazioni, delle planimetrie e di un congruo numero di fotografie che raffigurino idoneamente i beni e con l'indicazione di eventuali siti internet ove saranno disponibili

in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita e del nominativo del custode giudiziario;

b) dalla pubblicazione della suindicata documentazione, almeno **quarantacinque giorni** prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte d'acquisto, sui siti internet "www.astegiudiziarie.it";

c) dalla pubblicazione, tramite il sistema "**Rete Aste Real Estate**", fornito da Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., sui siti Internet "**Casa.it**" e "**Idealista.it**", almeno **quaranta giorni** prima dalla data fissata per la vendita di un avviso contenente una descrizione sintetica e riassuntiva dell'immobile in vendita e l'offerta minima, nonché l'indicazione che si tratta di una vendita giudiziaria e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, nonché il link ovvero indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le necessarie informazioni per partecipare alla vendita.

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

Napoli, 28 febbraio 2025.

Firmato digitalmente
Il Professionista delegato
Avv. Giulio Amodio