

ASSOAVVIM Potenza

Associazione Avvocati Vendite Immobiliari

Avv. Raffaella Calciano Avv. Carmela Pandolfo

Via della Fisica n. 18/D 85100 Potenza

P. IVA: 01748640768 Tel. 0971/470584

e-mail: assoavvim@virgilio.it, www.assoavvim.it

TRIBUNALE DI POTENZA

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 34/2013 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Annachiara Di Paolo

Professionista Delegato alla vendita: Avv. Raffaella Calciano

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il Professionista Delegato, **avv. Raffaella Calciano**, domiciliato presso l'Assoavvim-Potenza, sita in Potenza alla Via della Fisica n. 18/D;

visto il decreto legge 27 giugno 2015 n. 83, convertito con modificazioni in L. 6 agosto 2015 n. 132;

vista l'entrata in vigore delle disposizioni di cui al D.L. 59/2016 conv. con modificazioni in Legge 119/2016;

visto il provvedimento di delega alla vendita immobiliare emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Potenza con ordinanza del 01.12.2015, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c.;

visto il provvedimento del 22.11.2023, emesso dal G.E., Dott.ssa Annachiara Di Paolo, con il quale veniva disposta la prosecuzione delle attività delegate;

visto il provvedimento del 6.02.2024 con il quale il G.E. ha autorizzato la vendita degli immobili con i beni mobili ivi esistenti, rinviando la relativa liberazione all'atto della vendita;

ritenuto che la vendita debba essere espletata esclusivamente nella modalità senza incanto, come disposto dal G.E. nel citato provvedimento di delega, atteso che non vi sono elementi per risolvere in termini positivi la valutazione di cui all'art. 503 comma 2 c.p.c., ossia la valutazione che, mediante la modalità con incanto sia probabile che la vendita possa avere luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

ritenuto che la gara con modalità telematiche sia pregiudizievole per il sollecito svolgimento della procedura;

visti gli artt. 570 e segg. e l'art. 591 bis c.p.c.;

AVVISA

che il giorno 24 ottobre 2024 alle ore 17,00.

presso l'Assoavvim-Potenza, con sede in Potenza alla Via della Fisica n. 18/D (palazzo ARPAB) tel. 0971/470584- cell. 3395035040, procederà alla **vendita senza incanto**, ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c., dei beni immobili di seguito descritti, costituenti il Lotto Unico, così come individuato nell'ordinanza di vendita e descritti nelle relazioni tecniche di ufficio a firma del Geom. Leonardo D'Andrea depositata agli atti del fascicolo di ufficio, alla quale si fa espresso rinvio, secondo le modalità e condizioni generali riportate nel presente avviso.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Lotto Unico

Piena ed intera proprietà (quota 1000/1000) di:

-villa con area di pertinenza/terreno, sita in Potenza alla Contrada Poggio Tre Galli n. 82/A, composta da n. 5 vani al piano terra e n. 3 vani al primo piano e n. 2 vani al secondo piano (mansarda) oltre accessori, della superficie commerciale lorda di c.a mq. 514,65; balconi per c.a mq. 39,61; in Catasto Urbano al Foglio n. 29 part. n. 3161 sub. 1 e 2 del Comune di Potenza

Area di pertinenza esterna (area cortilizia/terreno): in catasto terreni al Foglio n. 29 part. n. 3160 e n. 3164 del Comune di Potenza.

Prezzo base d'asta: €. 1.005.009,50 (euro unmilione CINQUEMILANOVE/50), oltre imposte ed oneri di legge;

Offerta minima: €. 753.757,12 (euro SETTECENTOCINQUANTATREMILASETTECENTOCINQUANTASETTE/12) oltre imposte ed oneri di legge;

Rilancio minimo (in caso di gara): €. 5.000,00 (euro CINQUEMILA/00)

-Stato detentivo: libero.

Dati urbanistici: Quanto alla regolarità urbanistica e allo stato degli immobili, si richiamano nel presente avviso le indicazioni, le informazioni e gli accertamenti operati dal CTU, Geom. Leonardo D'Andrea, nell'elaborato peritale e nell'allegato alla relazione tecnica a seguito delle osservazioni del custode giudiziario, documenti depositati agli atti della procedura e che devono intendersi qui per integralmente richiamati e trascritti. In ogni caso si dà atto che nella relazione depositata il 18.11.2015 cui si rimanda, il C.T.U., riferisce che, la villa risulta edificata in forza della originaria Concessione Edilizia n. prot. gen. 11193 pratica 453 anno 1987 e successive Concessioni Edilizie in sanatoria n. prot. 646 e 645 anno 1995, e relativo certificato di agibilità/abitabilità rilasciato dal Comune di Potenza con prot. n. 1679 del 07 marzo 2003.

Il tutto come meglio in fatto e come descritto nella relazione di stima del CTU, Geom. Leonardo D'Andrea, e nel relativo allegato, documenti depositati agli atti della procedura e **pubblicati unitamente al presente avviso di vendita**, ai quali si rinvia per avere notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale, oltre che sugli ipotizzabili costi di sanatoria di eventuali abusi e/o difformità, e al quale il presente avviso si riporta e fa completo riferimento.

Si dà atto che all'interno della villa sono depositati diversi beni mobili. Il detto fabbricato viene posto in vendita nello stato di fatto in cui si trova, con i beni mobili ivi esistenti, rinviando la relativa liberazione all'atto della vendita.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

1. Il fascicolo, con la descrizione e la situazione dei beni, è consultabile, previo appuntamento telefonico, presso l'ASSOAVVIM-Potenza, con sede in Potenza alla Via della Fisica n. 18/D (palazzo ARPAB), tel. 0971/470584 - cell. 3395035040, nonché presso il Tribunale di Potenza, Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari;
2. la partecipazione alla vendita senza incanto presuppone la conoscenza integrale dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della relazione di stima del CTU;
3. maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal Professionista delegato presso l'Assoavvim-Potenza, previo appuntamento telefonico ai seguenti numeri: tel. 0971/470584 o 3395035040; con la precisazione che è possibile prendere visione diretta degli immobili, previo appuntamento con il custode giudiziario, avv. Raffaella Calciano, inviando una richiesta via e-mail al seguente indirizzo: raffaella.calciano@tin.it o previa prenotazione, mediante l'apposita funzione, sul Portale delle Vendite Pubbliche;

4. tutte le attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso la sede dell'Assoavvim-Potenza, con sede in Potenza alla Via della Fisica n. 18/D;
5. il prezzo di aggiudicazione è al netto delle spese della fase di trasferimento della proprietà (imposte indirette occorrenti per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento), così come del 50% del compenso del delegato liquidato dal Giudice dell'Esecuzione per detta fase ai sensi del D.M. 227/2015, che sono, quindi, a carico dell'aggiudicatario e verranno quantificate dal delegato dopo l'aggiudicazione definitiva;
6. gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti, ma le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli sono anch'esse a carico dell'aggiudicatario. Il professionista delegato provvederà a comunicare l'importo e alla formale cancellazione per conto e nell'interesse dell'aggiudicatario, salvo espressa dichiarazione di dispensa ad opera di quest'ultimo;
7. gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, Geom. Leonardo D'Andrea e nel relativo allegato, documenti che devono intendersi nel presente avviso per intero richiamati e trascritti; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma della Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni). La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al DPR 06 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. 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: 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, inconoscibili 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;
8. la partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
9. si avverte che, ai sensi dell'art. 46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dell'art. 40, sesto comma della legge n. 47 del 1985, l'aggiudicatario, qualora gli immobili si trovino nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. Eventuali oblazioni, diritti di segreteria, spese necessarie per pratiche catastali, saranno a carico dell'aggiudicatario.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

1) Per partecipare alla vendita senza incanto, ogni interessato, escluso il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà presentare domanda in regola con l'imposta di bollo, in ottemperanza a quanto disposto nel presente avviso e secondo le prescrizioni di legge in materia.

2) L'offerta di acquisto può essere formulata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica ovvero da un avvocato previamente munito di procura speciale notarile ai sensi degli artt. 571, comma 1, c.p.c. ovvero da un avvocato per persona da nominare, ai sensi degli artt. 571, comma 1, 579 comma 3 e 583 c.p.c.

3) Le offerte di acquisto, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovranno essere depositate, entro e non oltre le **ore 17,00** del giorno **23 ottobre 2024**, previo appuntamento telefonico al seguente numero 3395035040, presso

l'Assoavvim-Potenza in Potenza alla Via della Fisica n. 18/D (aperta al pubblico dalle ore 16,00 alle ore 19,00 dal lunedì al venerdì, festivi esclusi), **in busta chiusa**, all'esterno della quale dovranno essere annotati a cura del ricevente, il nome, previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito, (che può essere persona diversa dall'offerente), il nominativo del professionista delegato, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora del deposito;

4) l'offerta, una volta presentata, è irrevocabile, ai sensi dell'art. 571, comma 3 c.p.c., salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta e non è efficace, ai sensi dell'art. 571, comma 2, c.p.c., se il prezzo offerto è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta, se perviene oltre il termine sopra indicato o se l'offerente non presta la cauzione con le modalità di seguito indicate, in misura non inferiore al dieci (10) per cento del **prezzo da lui proposto**;

5) in caso di offerta congiunta, la stessa dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovranno essere intestati i beni costituenti il lotto, con la precisazione delle quote che ciascuno intende acquistare e con la indicazione di chi, tra gli stessi, il giorno dell'apertura delle buste, sarà presente ed ha la facoltà di formulare eventuale offerta in aumento in caso di gara. L'offerta congiunta dovrà contenere l'indicazione che tutti gli interessati offrono il prezzo per l'intero ammontare.

6) l'offerta di acquisto dovrà contenere le seguenti indicazioni a pena di inefficacia:

a) le generalità complete dell'offerente ovvero:

-se l'offerente è **PERSONA FISICA** dovranno essere indicati: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, residenza, recapito telefonico, indirizzo e-mail o di posta elettronica certificata, stato civile e, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale vigente tra i coniugi, con indicazione delle generalità complete del coniuge stesso. All'offerta dovrà essere allegata copia di valido documento di identità, del codice fiscale e certificato di stato libero; se l'offerente è coniugato dovrà allegare all'offerta anche l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge non acquirente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art.179 comma 2 del codice civile;

-qualora la persona fisica partecipi in qualità di titolare di omonima ditta individuale, dovrà essere indicata la Partita IVA e all'udienza dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A., in corso di validità, della ditta stessa;

-se **l'offerente è minorenne**, l'offerta dovrà contenere le generalità dei genitori o di chi ne abbia la rappresentanza e del minore, dovrà essere sottoscritta da entrambi i genitori ovvero da chi ne abbia la rappresentanza legale, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, che dovrà essere allegata all'offerta, unitamente a copia del documento di identità e del codice fiscale;

- se l'offerente è una **SOCIETA' o ENTE dotato di personalità giuridica**, dovranno essere indicati i dati identificativi (denominazione-sede), inclusa la partita IVA o il codice fiscale, il recapito telefonico e il fax, l'indirizzo di posta elettronica certificata, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante. All'offerta dovrà essere allegata copia di un valido documento di identità di quest'ultimo e all'udienza dovrà essere prodotto certificato in corso di validità, rilasciato dal Registro Imprese competente, attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante (non è sufficiente la mera visura camerale), nonché eventuali delibere autorizzative, se necessarie;

-**in caso di offerta per persona da nominare**, ai sensi dell'art. 579, comma 3, c.p.c. il procuratore legale dovrà indicare nell'offerta le proprie generalità ed esprimere la riserva di nomina; in caso di aggiudicazione, lo stesso, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., entro tre giorni, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato una dichiarazione con indicazione delle generalità della persona per la quale ha presentato l'offerta, corredata da procura speciale notarile, avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte; in mancanza, l'aggiudicazione diventerà definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta;

b) il numero della procedura alla quale l'offerta si riferisce;

c) i dati identificativi dell'immobile (o del lotto) per il quale l'offerta è proposta;

d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta del bene, così come indicato nel presente avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta;

e) l'indicazione del termine di pagamento del saldo prezzo e delle relative spese (queste ultime nella misura che sarà indicata dal professionista delegato) che non potrà, in ogni caso, essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, senza sospensione feriale. In mancanza di indicazione di un termine per il pagamento da parte dell'offerente, esso si intenderà pari a 120 giorni dall'aggiudicazione;

f) l'espressa dichiarazione dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile, nonché di essere a conoscenza che tutti gli oneri della vendita, anche di carattere fiscale, così come i costi di cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizione di pignoramento e/o sequestri, incluso il compenso del professionista, nella misura che sarà liquidata dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi del D.M. n. 227/2015, saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario;

g) la dichiarazione di residenza o di elezione di domicilio nel Comune di Potenza, ai sensi dell'art. 582 c.p.c. (in caso di assenza o di incompleta dichiarazione, tutte le comunicazioni verranno effettuate all'offerente presso la Cancelleria del Tribunale di Potenza);

7) All'offerta dovrà essere allegato assegno circolare non trasferibile pari al **10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato a "Tribunale di Potenza Proc. Esec. Imm. n. 34/2013 R.E"; tale somma sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo o di rifiuto dell'acquisto. In caso di mancata aggiudicazione, detto assegno sarà restituito come per legge.**

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Le buste contenenti le offerte saranno aperte il giorno e all'ora fissati per l'esame delle stesse, presso la sede dell'Assoavvim-Potenza, alla presenza dei creditori e degli offerenti, i quali dovranno presentarsi muniti di valido documento di riconoscimento personalmente o a mezzo mandatario munito di procura speciale.

In caso di unica offerta (art. 572 c.p.c.): se l'offerta è pari o superiore al 75 % del prezzo base d'asta sopra indicato si procederà all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione, a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma del richiamato art. 588 e ss. c.p.c.

Nel caso di **pluralità di offerte valide (art. 573 c.p.c.)**, si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni o assenza degli offerenti, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori all'aumento minimo come sopra indicato dal professionista delegato.

Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Entro il termine massimo di **120 (centoventi) giorni, senza alcuna sospensione feriale**, dalla data di avvenuta aggiudicazione, ovvero entro il minor termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta, lo stesso dovrà versare il prezzo di acquisto, (detratta la cauzione prestata) mediante bonifico bancario sul conto della procedura (intestato alla procedura e vincolato al G.E.), i cui estremi, in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato e nello stesso termine dovrà essere consegnata al Professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare una somma idonea a coprire le spese di vendita e gli oneri tributari a suo carico, oltre il 50% del compenso spettante al delegato per la fase del trasferimento del bene e del connesso rimborso spese generali, (la cui entità sarà determinata dal professionista delegato e che sarà da questo comunicata all'aggiudicatario, entro 10 gg. dall'aggiudicazione), a mezzo di altro bonifico bancario i cui estremi, in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

Le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario il quale potrà dispensare il delegato dai relativi adempimenti.

Il mancato versamento nei termini degli importi di cui sopra costituisce ragione di decadenza dell'aggiudicazione ex art. 587 c.p.c., con perdita della cauzione ed ogni ulteriore conseguenza di legge.

Ai fini dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

Ai sensi dell'art. 569 comma 3 c.p.c., il Giudice della Esecuzione ha ritenuto che non ricorrano giustificati motivi per disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, tenuto conto del valore del compendio pignorato, nonché del termine di 120 gg. già concesso.

In caso di richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo), il professionista delegato andrà a calcolare, approssimativamente, le somme necessarie per la liquidazione dei propri compensi e di quelli del custode, le somme necessarie per il pagamento delle imposte e delle spese per la registrazione e la trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato sul conto della procedura. Pertanto, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo dovrà versare, anche in tal caso, una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico.

REGIME FISCALE

Il regime fiscale da applicare dipenderà dai requisiti soggettivi del debitore e dell'aggiudicatario. Si specifica che, a seguito della modifica introdotta all'art. 17, comma 6, lett. A – bis, D.P.R. 633/72, a partire dal 1° gennaio 2013 le cessioni di fabbricati da parte del costruttore, sia quelli ad uso abitativo che strumentali per natura, sono esenti da IVA a norma dell'art. 10, comma 1, punti 8-bis e 8-ter del medesimo DPR, a meno che il cedente eserciti espressamente l'opzione per l'applicazione dell'IVA. In quest'ultimo caso, se l'aggiudicatario è soggetto passivo d'imposta, la vendita sarà soggetta al regime dell'inversione contabile. L'acquirente potrà usufruire, ricorrendone i presupposti e previa richiesta, dell'agevolazione "prima casa" e della tassazione col metodo del "prezzo valore".

PUBBLICITA'

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti di pubblicità legale:

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ai sensi dell'art. 490, co. 1 c.p.c.;
- inserzione per estratto, almeno **45** giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sul quotidiano a diffusione locale "Il Quotidiano del Sud - Edizione Basilicata";
- inserzione, unitamente all'ordinanza di delega e integrazioni, alla relazione del C.T.U., almeno **45** giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte, sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- invio di n. 100 missive (postaltarget) ad uso pubblicità commerciale ai residenti nelle adiacenze degli immobili in vendita.

Potenza, 31 maggio 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Raffaella Calciano