

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

Procedura esecutiva immobiliare n. 48/85 -73/86 R.G.E. riunite

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Davide Visconti

Professionista Delegato: Avv. Anna Sbailo

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto Avv. Anna Sbailo, con studio in Pignola (PZ) alla Traversa Aldo Moro n. 11, professionista delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e ss. nella procedura in epigrafe indicata;

- vista l'Ordinanza di vendita e contestuale delega ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., emessa dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Daniela Di Gennaro in data 27.06.2017, e successivo Provvedimento del 17.01.2022;

-vista l'Ordinanza del Giudice dell'Esecuzione Dott. Davide Visconti del 28.11.2024, con cui veniva disposto l'esperimento di un ulteriore tentativo di vendita del bene costituente il Lotto n. 1, con riduzione di prezzo nella misura di $\frac{1}{4}$ rispetto all'ultima asta deserta;

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

AVVISA

che il **giorno 15 APRILE 2025 alle ore 17:00** presso lo studio del sottoscritto sito in Pignola (PZ) alla Traversa Aldo Moro n. 11, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti beni immobili, così come descritti nella perizia di stima e successive integrazioni a firma del CTU Geometra Liliana Muro, depositate agli atti del fascicolo dell'esecuzione immobiliare, cui il presente avviso si riporta.

LOTTO N. 1:

- Diritti di piena proprietà (1000/1000) del Fabbricato sito in Potenza (PZ) alla Contrada Manta (ex Cozzale), via Aria Silvana, piano S1-T-1, censito al N.C.E.U. **Foglio 90 particella 141**, categoria A/4, classe 3, consistenza 7 vani, Sup. Catastale mq. 127-escluse aree scoperte mq. 122, rendita € 260,29;

- Diritti di piena proprietà (1000/1000) del terreno sito in Potenza (PZ) alla Contrada Manta (ex Cozzale), via Aria Silvana, censito al catasto terreni **Foglio 90 particella 121**, qualità seminativo, classe 4, di are 21.37, R.D. € 2,21 R.A. € 2,76;

- Diritti di piena proprietà (1000/1000) del terreno sito in Potenza (PZ) alla Contrada Manta (ex Cozzale), via Aria Silvana, censito al catasto terreni **Foglio 90 particella 141**, qualità Ente urbano, di are 00.58.

Stato degli immobili: Occupati senza titolo opponibile alla procedura.

PREZZO BASE RIBASSATO: € 14.551,62

OFFERTA MINIMA: € 10.913,72

RILANCIO MINIMO: € 500,00 (IN CASO DI GARA)

Precisazioni urbanistiche ed edilizie

Relativamente al Lotto n. 1, dalla Relazione Peritale redatta dal CTU Geometra Liliana Muro, risulta che l'immobile è stato realizzato in virtù di concessione edilizia n. 30991/A del 25.02.1974 e successiva domanda di condono edilizio del 31.03.1986 Prot. 6345 non ancora definita.

Ai fini della definizione della pratica di condono edilizio ancora in itinere, sarà necessario integrare la domanda mediante la regolarizzazione dei pagamenti e la presentazione della ulteriore documentazione necessaria. Afferma il CTU che l'importo dovuto a conguaglio per la definizione della pratica di condono edilizio ed il rilascio del permesso a costruire ammonta ad € 10.028,09, a cui vanno aggiunti i costi per il certificato di idoneità statica, per la documentazione fotografica e l'accatastamento.

I costi occorrenti per la definizione della pratica di condono e per la regolarizzazione delle predette difformità sono stati calcolati dal CTU al tempo della perizia, e sono a carico dell'aggiudicatario.

I terreni ricadono nell'ambito Extraurbana territorio aperto.

Per ogni ulteriore informazione, ai fini urbanistici ed edilizi, si richiamano le indicazioni e gli accertamenti eseguiti dal CTU Geometra Liliana Muro, nella perizia e successive integrazioni, depositate agli atti del fascicolo dell'esecuzione immobiliare.

Regime fiscale: La vendita è assoggettata al regime fiscale vigente. L'acquirente potrà usufruire, ricorrendone i presupposti e previa richiesta, dell'agevolazione "prima casa" e della tassazione col metodo del "prezzo valore".

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

1) Le offerte di acquisto, dovranno essere depositate in busta chiusa priva di qualsiasi segno e annotazione, presso lo studio del professionista delegato sito in Pignola (PZ) alla Traversa Aldo Moro n. 11 (previo appuntamento telefonico al n. 347-0865516), **entro e non oltre le ore 17:00 del giorno precedente la data della vendita.**

L'offerta, redatta mediante istanza sottoscritta in bollo (€ 16,00) dovrà contenere le seguenti indicazioni:

- i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta con indicazione del numero di R.G.E. della procedura;
- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, senza alcuna sospensione feriale, nonché le modalità di pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile;
- le generalità dell'offerente con indicazione del cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza, domicilio, codice fiscale, stato civile, recapito telefonico, con allegata copia di valido documento di identificazione e del tesserino di codice fiscale, nonché, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge con allegata copia di valido documento di identificazione e del codice fiscale del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile;
- se l'offerente partecipa in qualità di titolare di omonima ditta individuale, dovrà essere indicata la Partita Iva e all'offerta dovrà essere allegata recente visura camerale della ditta stessa;
- se l'offerente è un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale previa autorizzazione del Giudice Tutelare, il Provvedimento del G.T. dovrà essere inserito nella busta;
- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società o ente, dovranno essere indicati i dati identificativi, la partita Iva o il codice fiscale, nonché certificato, in corso di validità, della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente, la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società o ente, i poteri conferiti all'offerente con allegata copia di valido documento di identificazione di quest'ultimo;
- in caso di offerente per persona da nominare, il procuratore rimasto aggiudicatario deve dichiarare al professionista delegato **entro tre giorni** dall'aggiudicazione, il nome e le generalità complete della persona o soggetto giuridico per cui ha fatto l'offerta, depositando la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c. che il professionista delegato provvederà ad autenticare e depositando procura notarile avente data anteriore a quella in cui ha presentato l'offerta. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore;
- in caso di offerta congiunta, la stessa dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote o dei diritti che ciascuno intende acquistare e con l'indicazione di chi tra gli stessi abbia l'esclusiva facoltà di rappresentare anche gli altri e di formulare eventuali offerte in aumento.

2) L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza di vendita fissata e comunque per almeno 120 giorni e non è efficace se: a) il prezzo offerto è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta suindicato; b) perviene oltre il termine indicato; c) l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso, in misura non inferiore al decimo del prezzo dallo stesso proposto;

3) All'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile intestato all'ordine di "Avv. Anna Sbailo professionista delegato nella proc. Es. imm. n.r.g.e. 48/85 ", di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Il suddetto assegno dovrà essere inserito nella busta e

sarà trattenuto e acquisito alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo, mentre in caso di mancata aggiudicazione, sarà immediatamente restituito.

4) L'offerta corredata di tutti gli allegati, contenuta in busta chiusa, deve essere depositata **entro e non oltre le ore 17:00 del giorno precedente la data della vendita**, da parte degli interessati, escluso il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita. Sull'esterno della busta chiusa, contenente l'offerta e gli allegati, saranno annotati, a cura del professionista delegato o di un suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, il nome del professionista delegato, la data e l'ora fissata per l'esame delle offerte nonché la data e l'ora di ricezione delle stesse.

5) Le buste contenenti le offerte saranno aperte il giorno fissato per la vendita alla presenza dei creditori e degli offerenti, i quali dovranno presentarsi muniti di valido documento di riconoscimento personalmente o a mezzo di mandatario munito di procura speciale.

Nel caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo a 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 dell'art. 588 e segg. c.p.c.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso di plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, 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'importo sopra indicato per il lotto posto in vendita.

Allorchè sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

6) Il versamento del saldo-prezzo di acquisto, detratto l'importo della cauzione già versato, dovrà essere effettuato entro e non oltre il termine di **120 giorni**, ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta, senza sospensione dei termini feriali; l'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare anche una somma a titolo di spese di vendita e gli oneri tributari a suo carico, oltre il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene, la cui entità sarà determinata dal professionista delegato, e comunicata all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione. Il versamento del saldo-prezzo di acquisto, detratto l'importo della cauzione già versato, dovrà essere effettuato a mezzo assegno circolare non trasferibile in favore di "Avv. Anna Sbailo professionista delegato nella proc. Es. imm. n. r.g.e. 48/85", da depositarsi presso lo studio

di quest'ultimo. Il professionista delegato provvederà, entro 15 giorni, a versare il saldo prezzo su un libretto intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione.

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare una somma a titolo di spese di vendita, la cui entità sarà determinata dal professionista delegato, e comunicata all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, con assegno circolare non trasferibile in favore di "Avv. Anna Sbailo professionista delegato nella proc. Es. imm. n.r.g.e. 48/85", che provvederà a versarlo su un libretto intestato alla procedura e vincolato all'ordine dello stesso professionista delegato.

Ai fini dell'art. 1193 c.c., 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., si ritiene che non ricorrano giustificati motivi per disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, tenuto conto del compendio pignorato nonché del termine minimo di 120 giorni già concesso.

In caso di inadempimento sarà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

7)All'esito di tali adempimenti sarà emesso il decreto di trasferimento a sensi dell'art. 586 c.p.c.

Condizioni generali della vendita

a)La consistenza immobiliare in oggetto viene posta in vendita a corpo e non a misura; la vendita avviene 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. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo in quanto la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, nè potrà essere revocata per alcun motivo. Di conseguenza, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere 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 tenuto conto di ciò nella valutazione del bene.

b)Ricorrendone i presupposti l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 D.P.R. n. 380/2001 e dell'art.40 della Legge n. 47/85 presentando domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. In ogni caso eventuali oblazioni e diritti di segreteria saranno a carico dell'aggiudicatario.

c)Sono a carico dell'aggiudicatario, tutte le spese per il trasferimento dell'immobile ivi compreso il compenso spettante al professionista delegato per le operazioni di vendita e successive, come liquidato dal Giudice dell'Esecuzione.

d)Le spese di cancellazione di tutte le formalità (iscrizioni e trascrizioni precedenti e successive al pignoramento) saranno a carico dell'aggiudicatario ed a cura del professionista delegato, con facoltà dell'aggiudicatario di dispensare il professionista delegato da tale adempimento, previo deposito di apposita istanza sottoscritta.

e)Il Delegato rende edotti i potenziali offerenti che dopo l'aggiudicazione o l'assegnazione, l'aggiudicatario o l'assegnatario dell'immobile, possono, entro e non oltre la data di pubblicazione del trasferimento, formulare un'istanza di attuazione dell'ingiunzione al rilascio dell'immobile e che nel caso in cui l'acquirente del bene presenti la suddetta istanza, il custode giudiziario provvederà nei termini di legge (non prima di sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla predetta istanza) all'attuazione suddetta; l'istanza non potrà essere presentata dopo la pubblicazione del decreto di trasferimento in quanto l'aggiudicatario, ottenuto il trasferimento del diritto messo in vendita, avrà perso la legittimazione a formularla.

f)In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 15 giorni antecedenti il versamento del prezzo residuo), il professionista delegato, calcolerà approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, tutte le spese 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 versata sul conto della procedura.

g)Gli offerenti interessati ad avvalersi della procedura di concessione di mutuo garantito da ipoteca iscritta sull'immobile oggetto di aggiudicazione dovranno presentare apposita istanza, da allegare alla medesima offerta di acquisto e comunque, gli aggiudicatari, entro il termine per il versamento del prezzo. L'elenco delle banche aderenti all'iniziativa, per il Tribunale di Potenza, può essere reperito direttamente presso il sito dell'A.B.I.

h)Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Potenza ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le comunicazioni e le notificazioni, potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

i)La partecipazione all'incanto presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, entrambi i documenti agli atti ed oggetto di pubblicità potranno essere consultati presso lo studio del professionista delegato previo appuntamento.

l)Tutte le attività che, a norma dell'art. 576 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o innanzi al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate presso lo studio del sottoscritto Delegato in Pignola (PZ) alla Traversa Aldo Moro n. 11.

m)Il presente avviso di vendita, sarà pubblicato sul Portale del Ministero della Giustizia dell'area denominata "portale delle vendite pubbliche", come previsto dall'art. 490 comma 1°c.p.c. almeno 50 giorni prima dell'udienza di vendita, nonché, mediante pubblicazione su "La Nuova del Sud", sul sito Internet www.astegiudiziarie.it, affissione presso il Comune in cui è sito l'immobile in vendita, l'invio di n. 100 missive ad uso pubblicità commerciale ai residenti nelle adiacenze dell'immobile in vendita.

L'ordinanza di delega e la relazione di stima saranno riportati sul sito Internet: www.astegiudiziarie.it.

Maggiori informazioni potranno richiedersi presso la Cancelleria del Tribunale di Potenza- Sezione Civile- Ufficio Esecuzioni Immobiliari – Via Nazario Sauro, e, previo appuntamento telefonico, al professionista delegato Avv. Anna Sbailo, nominato custode giudiziario (cell. 347-0865516).

La richiesta di visita dell'immobile dovrà essere inoltrata attraverso il portale delle vendite pubbliche, mediante l'apposita funzione di prenotazione visita immobile.

Potenza, 31.01.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Anna Sbailo