

Procedimento RG 752/2002



IL TRIBUNALE DI POTENZA
Sezione Civile

Il Tribunale di Potenza, in funzione del G.I. dott.ssa Rosa Maria Verrastro, sciogliendo la riserva assunta al verbale di udienza del 16.5.2023;

letti gli atti;

vista la relazione del c.t.u. In g. Michele Cardone;

considerato che:

le parti all'udienza hanno domandato procedersi alla vendita del compendio ereditario; la consistenza della massa a dividersi esclude la possibilità di formare un comodo progetto divisione rispettoso dei diritti e delle aspettative di tutti i condividenti, imponendosi, conformemente alla previsione di cui all'art. 788 c.p.c., e come richiesto dalle parti, la vendita dei beni ereditari; (cfr. pagg. 21 della relazione di CTU)

letti gli artt. 569 e 571 c.p.c., nel testo ratione temporis applicabile;

ordina procedersi alla vendita dei seguenti immobili, in un tre lotti:

LOTTO A

Fabbricato urbano sito in Venosa in catasto al Fg. 59 p.lla 563 Via Capitan del Prete 16 p.T/1° Classe 4 - vani 3,5 ;

del valore complessivo stimato di € 83.150,00

LOTTO B

Terreni

1. Fondo rustico in agro di Venosa in catasto Fg. 31 p.lla 722

AA Vigneto/ Uliveto Classe 2 ha 0.06.63 Rd 4,28 Ra 2,40

AB Uliveto Classe 2 ha 0.21.58 Rd 7,24 Ra 4,46

2. Fondo rustico in Agro di Venosa in catasto Fg. 70 p.lla 326

AA Seminativo Classe 2 ha 0.13.32 Rd 5,50 Ra 3,44

AB Uliveto Classe 3 ha 0.15.34 Rd 2,77 Ra 2,77

3. *Fondo rustico in Agro di Venosa in catasto Fg. 70 p.lla 327*

Uliveto Classe 3 ha 0.30.40 Rd 5,50 Ra 5,50

del valore complessivo stimato di € 15.340,00

Si precisa che sui beni gravano i seguenti vincoli come risultanti da ispezione ipotecaria 16.12.2016: ipoteca legale a favore di Equitalia Get s.p.a.

Ritenuto, altresì, di disporre la vendita dei beni sotto indicati **con delega delle operazioni ex art. 591-bis c.p.c.**;

ritenuto in proposito che:

Il verosimile bacino di acquisto dei beni è costituito da soggetti residenti in un ristretto contesto abitativo ed a cui va prospettato una modalità di acquisto semplice; ritenuto pertanto che la vendita venga espletata con modalità non telematiche

DELEGA

per l'espletamento delle operazioni di vendita con le modalità telematiche di seguito indicate, per provvedere sulle istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588, 590 e 591 c.p.c., per gli adempimenti successivi alla vendita e per la redazione e predisposizione del progetto di distribuzione e gli adempimenti consequenziali il professionista di seguito indicato:

l'Avv. Monica Dea DE LUCA che AUTORIZZA alla vendita del compendio pignorato come riportato innanzi, provvedendo alla comunicazione alle parti dell'avviso di vendita;

DETERMINA

in favore del professionista delegato un anticipo sul compenso in misura pari ad **euro 1.500,00**, oltre oneri di legge che pone in solido a carico delle parti, disponendo che al versamento si provveda nel termine di giorni 30 dalla comunicazione della presente ordinanza su conto corrente intestato al professionista che la stessa avrà cura di comunicare alle parti;

DISPONE che

I. IL DELEGATO PROVVEDA

1. ad estrarre copia degli atti del fascicolo, ivi compresa la CTU e segnatamente la parte relativa alla stima del beni pagg. 11 -20 ed eventuali rilievi planimetrici) e la documentazione allegata;
2. al controllo della sussistenza di eventuali ed ulteriori formalità pregiudizievoli, oltre a quella innanzi descritta;

3. alla verifica della corrispondenza dei dati catastali come individuati dal CTU;
4. a comunicare ogni eventuale variazione;
- 5 a fissare in un termine non inferiore a 90 giorni e non superiore a 120 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento per la presentazione delle offerte di acquisto presso il proprio studio professionale o altro locale di cui abbia la disponibilità;
7. a fissare al giorno successivo alla scadenza del termine di cui al punto precedente la convocazione delle parti e degli offerenti davanti a sé per la deliberazione sull'offerta e per la eventuale gara tra gli offerenti e ciò presso il proprio studio professionale o altro locale di cui abbia la disponibilità;
8. all'esecuzione delle forme di pubblicità legale e commerciale;
9. alla ricezione delle buste contenenti le offerte (e alle attività prescritte dall'art. 571, ult. co., c.p.c.);
10. all'apertura delle buste depositate dagli offerenti, nel corso della data fissata e alla presenza degli offerenti;
11. all'esame delle offerte pervenute e della congruità della cauzione prestata, secondo le modalità indicate nella presente ordinanza;
12. a dichiarare l'inefficacia o l'inammissibilità delle offerte non conformi a quanto disposto in questa ordinanza;
13. a provvedere a valutare le offerte secondo le indicazioni successive;
14. a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile), trasmettendolo, unitamente al fascicolo, al Giudice per l'emanazione;
15. ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione, annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento; (le parti assumeranno in solido gli oneri relativi)
16. a trasmettere all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti rispetto alle spese occorrenti per il trasferimento;

II. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) Le offerte di acquisto, ammissibili anche per il singolo lotto, dovranno essere presentate in busta chiusa indirizzata al professionista delegato. Sulla busta deve essere indicato il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente) e la data della vendita. Nessuna altra indicazione -né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro- deve essere apposta sulla busta;

2) L'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; (LOTTO A LOTTO B)
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo minimo indicato, a pena di esclusione;
- le modalità ed il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 60 giorni dalla aggiudicazione. Se il termine è superiore a 60 giorni, il prezzo offerto si intende maggiorato degli interessi al tasso ufficiale di riferimento dalla data della aggiudicazione al saldo. Il giudice può escludere dalla gara offerte che prevedano un termine di pagamento superiore a 120 giorni; tale indicazione non è necessaria nel caso di vendita con incanto, nella quale il termine per il versamento delle somme sopra indicate è di 60 giorni dall'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione delle condizioni della vendita.

- 3) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Civile N.", seguito dal numero del procedimento come indicato in epigrafe, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto (del prezzo a base d'asta nel caso di vendita con incanto), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.
- 4) L'offerta presentata è irrevocabile.. La persona indicata nella offerta come intestataria del bene è tenuta a presentarsi alla data indicata per la valutazione delle offerte; in mancanza, il bene potrà essere aggiudicato anche ad altro offerente per minore importo.
- 5) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 60 giorni dalla aggiudicazione. Nello stesso termine dovrà essere effettuato un deposito per il pagamento degli oneri fiscali e spese secondo le modalità che saranno indicate all'atto della aggiudicazione o immediatamente dopo. In caso di inadempimento, la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.
- 7) In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base della offerta più alta, secondo il sistema delle buste o schede segrete. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.
- 8) L'offerta non conforme, per importo del prezzo o altro, alle condizioni sopra riportate, è inefficace.
- 9) Autorizza il delegato, in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, determinerà il prezzo-base in misura inferiore di un quarto, **avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto;**
- 32 Il delegato provvederà a fissare un nuovo termine non inferiore a 60 giorni, e non superiore a 90 per formulare offerte con le modalità previste dall'art. 571 c.p.c. e a fissare al giorno successivo, innanzi a sé, l'udienza prevista per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.,

33. Autorizza il delegato a preparare l'avviso della seconda vendita così stabilita e a provvedere alla sua pubblicazione ai sensi degli artt. 570 e 490 c.p.c., disponendo la pubblicità commerciale (secondo le indicazioni qui di seguito fornite);

34. ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività oggetto della su estesa delega;

35. a comunicare l'avviso di vendita al creditore iscritto, come risultante dai registri immobiliari.

III. CONDIZIONI DELLA VENDITA

1) 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; 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.

2) Se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramenti saranno cancellate a cura della procedura e a spese dell'aggiudicatario, senza tener conto di eventuali diverse indicazioni risultanti dagli atti della procedura. Se occupato dal debitore, o da terzi senza titolo, all'atto dell'aggiudicazione sarà ordinato l'immediato sgombero.

3) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

4) La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, e in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

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

Sin d'ora si autorizza il professionista delegato a farsi sostituire da altro professionista iscritto nell'elenco di cui all'art. 179-ter disp. att. c.p.c. per la ricezione delle buste contenenti le offerte.

IV. PUBBLICITA' LEGALE

La presente ordinanza sarà resa pubblica mediante i seguenti adempimenti:

Pubblicazione della presente ordinanza, dell'avviso di vendita, e della relazione del CTU (pagg. da 11 a 20 della CTU in atti con eventuali rilievi planimetrici allegati)

almeno cinquanta giorni prima della data fissata per la vendita e fino al giorno delle vendite sul sito internet www.tribunale.potenza.it;

Inserzione, almeno **cinquanta giorni prima della data fissata per la vendita** e negli spazi della testata abitualmente destinati a questi fini, di un quotidiano di informazione a diffusione locale a scelta del delegato.

Affissione di minimo 2 e massimo 4 manifesti nell'ambito del Comune ove è ubicato l'immobile;

Pubblicazione dell'avviso di vendita su di almeno una rivista specializzata (es.potenzaaffari);

I suddetti adempimenti pubblicitari dovranno essere eseguiti almeno cinquanta giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto.

ASSEGNA

Termine di 12 mesi dalla comunicazione della presente ordinanza per lo svolgimento delle operazioni per l'espletamento delle operazioni di vendita (sino all'aggiudicazione o assegnazione) e quello ulteriore di sei mesi per le successive attività delegate; disponendo che nel caso di mancata conclusione delle operazioni entro detto termine il professionista delegato ne dia tempestiva notizia al giudice, indicando le attività svolte e i motivi che hanno impedito la vendita e rimettendogli gli atti per la prosecuzione della procedura. Si riserva di prorogare tale termine ove il professionista, prima della scadenza, depositi una istanza motivata in tal senso.

DISPONE

che il pagamento delle spese pubblicitarie sia assunto dalle parti in causa, mediante pagamento diretto alla società incaricata ed a seguito della ricezione della fattura emessa dalla stessa.

In caso di omesso pagamento degli oneri di cui al capoverso che precede il Delegato, non procederà nelle operazioni e rimetterà gli atti al G.I.

Chiunque sia nel possesso dei beni dovrà consentire l'accesso e la visione degli immobili medesimi posti in vendita agli eventuali interessati all'acquisto.

Manda la Cancelleria per le comunicazioni della presente ordinanza alle parti ed al professionista delegato, stabilendo che per qualsiasi informazione la stessa potrà rivolgersi al giudice istruttore dott.ssa Rosa Maria VERRASTRO, contatto noto alla cancelleria - Sezione Civile.

Fissa nuova udienza il 29.4.2025 ore 10,30.

Potenza 21.8.2023

II GI

Dott.ssa Rosa Maria VERRASTRO