

TRIBUNALE DI POTENZA
SEZIONE CIVILE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

G. E. dott. Davide Visconti

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Procedura esecutiva immobiliare n.68/19 R.G.E.

- vista l'ordinanza di delega e contestuale vendita del 24 maggio 2023 nonchè il provvedimento di proroga del 17 aprile 2024;
- visti gli artt. 570 e segg. e l'art. 591 bis c.p.c.;

AVVISA

della vendita senza incanto dei seguenti beni immobili:

LOTTO N.1: Quota pari ad 1/2 (un mezzo) della piena proprietà del comprensorio di fondi rustici in agro di Tito alle località Santa Venere ed Acqua Bianca, sottostanti a dei cavalcavia della strada statale SS. n.95 Variante Tito-Brienza, composto da 4 (quattro) piccoli appezzamenti della complessiva superficie di are 12 (dodici) e centiare 47 (quarantasette), attualmente incolti,

il tutto censito in catasto terreni del comune di Tito al foglio 33 particelle:

- 398 are 4.22 seminativo cl.1 R.D. 0,76 R.A. 0,54;
- 400 are 1.10 seminativo cl.1 R.D. 0,20 R.A. 0,14;

nonchè al foglio 45 particelle:

- 304 are 1.65 bosco alto cl.1 R.D. 0,30 R.A. 0,06;
- 308 are 5.50 vigneto cl.3 R.D. 2,13 R.A. 1,56.

Prezzo base d'asta: Euro 228,75 (duecentoventotto e settantacinque centesimi). Prezzo minimo da offrire: Euro 171,56 (centosettantuno e cinquantasei centesimi).

LOTTO N.2: Piena proprietà del locale deposito a piano terra sito in agro di Tito alla contrada Canali della consistenza catastale di 22 (ventidue) metri quadrati, dotato di pertinenziale terreno della complessiva superficie di 24 (ventiquattro) metri quadrati, il tutto ubicato nelle vicinanze dell'imbocca della strada E847,

il locale deposito è censito in catasto fabbricati del comune di Tito al foglio 11 particella 610 sub 2 Contrada Canali Piano S1 categ. C/2 cl. 3 mq 22 Rendita Catastale Euro 20,45;

mentre il terreno pertinenziale è censito in catasto terreni del Comune di Tito al foglio 11 particelle:

- 767 ca 14 seminativo cl.3 R.D. 0,01 R.A. 0,01;
- 768 ca 10 seminativo cl.3 R.D. 0,01 R.A. 0,01.

Prezzo base d'asta: Euro 8.031,00. Prezzo minimo da offrire: Euro 6.023,25 (seimilaventitré e venticinque centesimi).

L'offerta, da presentarsi per singolo lotto, se pari o superiore ai suddetti prezzi base è senz'altro accolta, salvo la gara in caso di più offerenti.

Saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4 (un quarto) rispetto ai suddetti prezzi base, ma in tal caso le stesse possono essere non accolte quando il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e qualora siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi e nel rispetto degli artt. 588 e ss.

c.p.c..

Dalla CTU redatta dal geom. Liliana Muro di Pietragalla, (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta e risulta pubblicizzata e conoscibile sul sito internet infra indicato), risulta che il fabbricato contraddistinto con la particella 610 sub 2 del lotto n.2 (due) è stato realizzato in forza di Concessione Edilizia n.2015/1997 prot. 5900 rilasciata dal Sindaco del Comune di Tito in data 23 settembre 1996 e che lo stesso presenta delle difformità rispetto alla planimetria catastale precisamente per la mancata realizzazione di una finestra. Il costo per l'eliminazione della riscontrata difformità e per l'aggiornamento della planimetria catastale è quantificabile, in quanto detto nella suindicata C.T.U., in Euro 500,00 (cinquecento e zero centesimi).

I terreni invece secondo il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile del Servizio Tecnico Urbanistico del Comune di Tito in data 19 ottobre 2023 ricadono:

a) quanto alle particelle 398 e 400 in zona agricola con pericolosità di frana e a rischio frane da approfondire attraverso uno studio geologico di dettaglio e con la precisazione che in virtù di Delibera di Consiglio Comunale n.12 del 30 marzo 2011 vengono localizzati in aree per insediamento di nuovi impianti di distribuzione carburanti;

b) quanto alle particelle 304 e 308 in zona agricola con pericolosità da frana e a rischio frana e sottoposte a tutela per vincolo idrogeologico e fiumi (vincolo forestale e vincolo paesaggistico);

c) quanto alle particelle 767 e 768 in zona agricola con vincolo di pericolosità da frana e a rischio frane da approfondire attraverso uno studio geologico di dettaglio e risultano altresì asservite.

Gli immobili di cui ai lotto n.1 e n.2 sono detenuti dall'esecutato.

Si avverte che, mancando più esatte notizie circa la regolarità urbanistica del bene, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, quinto comma del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, quinto comma L. n.47/1985), ed all'articolo 40, sesto comma della legge n. 47 del 1985.

Gli immobili sono posti in vendita 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 si trovano anche in relazione alla legge n. 47/85 ed al D.P.R. n. 380/01, loro modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, accessioni, ragioni ed azioni e servitù attive e passive.

Gli stessi immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e comunque la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Le spese della fase di trasferimento della proprietà (spese per l'adempimento degli obblighi tributari, di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento), così come parte del compenso del delegato per detta fase, sono a carico dell'aggiudicatario; le spese, invece, per la cancellazione delle formalità (iscrizioni e trascrizioni) sono anch'esse a carico dell'aggiudicatario, ma lo stesso potrà dispensare il notaio delegato dai relativi adempimenti (art. 586 c.p.c.).

Si precisa altresì che la vendita forzata non è soggetta alle norme

concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, nè 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 quelli 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 e che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato. Ogni offerente (esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita) dovrà depositare presso lo studio del Notaio delegato in Lavello alla via Roma n.28 entro le ore **12,00 (dodici e zero minuti) del giorno 29 (ventinove) novembre 2024 (duemilaventiquattro)**, una busta chiusa per ciascun singolo lotto contenente l'offerta di acquisto irrevocabile sino alla data della vendita senza incanto e, comunque, per almeno 120 (centoventi) giorni; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno dell'offerta.

L'offerta di acquisto, in bollo e sottoscritta, dovrà contenere:

- 1) Assegno circolare non trasferibile, intestato all'ordine di "dott. Francesco Carretta delegato procedura n.68/19 R.G.E.", per un importo pari almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto o decadenza dell'acquisto;
- 2) le complete generalità dell'offerente (all'uopo dovrà essere allegata copia del documento di identità dell'offerente);
- 3) l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- 4) nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi alla data fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art.179 c.c.);
- 5) in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (alla data fissata per l'esame delle offerte) **a pena di inammissibilità, certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità e di data non superiore ad un mese dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in sede di vendita senza incanto;**
- 6) in caso di offerta in nome e per conto di un minore o di altro soggetto incapace dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 7) L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Potenza ai sensi dell'art.582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.
- 8) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- 9) l'indicazione del prezzo offerto;
- 10) il termine per il pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al massimo di 120 (centoventi) giorni

dall'aggiudicazione;

11) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

12) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito del **29 (ventinove) novembre 2024 (duemilaventiquattro) ore 12:00 (dodici e zero minuti)** o se inferiore di oltre 1/4 (un quarto) rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;

Alla presenza degli offerenti, le buste saranno aperte il giorno **30 (trenta) novembre 2024 (duemilaventiquattro) alle ore 12,00** presso lo studio del Notaio delegato in Lavello alla via Roma n.28 allorquando si procederà al loro esame.

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida:

a) se l'offerta sia pari o superiore al prezzo base d'asta suindicato, l'offerta sarà accolta;

b) se l'offerta sia inferiore al prezzo base d'asta sopra indicato nei limiti di ammissibilità dell'offerta e cioè nei limiti del prezzo minimo da offrire pure suindicato, l'offerta sarà accolta salvo che il professionista delegato ritenga - in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare in ogni caso espressamente - che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita ed in secondo luogo che non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi e nel rispetto degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

In caso di pluralità di offerte valide si procederà:

1) in primo luogo alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base dell'offerta più alta, secondo il sistema delle schede o buste segrete, con unico rilancio con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al prezzo base d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; in caso di offerte dello stesso valore all'esito della gara, all'aggiudicazione, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che - ai fini dell'individuazione della migliore offerta - si terrà conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento;

2) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che, ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si terrà conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento.

In caso di aggiudicazione l'offerente dovrà versare il residuo, unitamente ad una somma idonea a coprire le spese e gli oneri tributari a suo carico, oltre al 50% (cinquanta per cento) del compenso spettante al delegato per la fase del trasferimento del bene e del connesso rimborso spese generali, entro e non oltre il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione, senza alcuna sospensione feriale, a mezzo bonifico sul conto della procedura, vincolato al G.E., i cui estremi in particolare l'IBAN, saranno comunicati ad opera del professionista delegato. Ai fini dell'art. 1193 c.c., qualunque

somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. Inoltre, visto l'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 valore del compendio pignorato nonché del termine di 120 (centoventi) giorni già concesso.

Per informazioni sulla vendita, anche relative alle generalità del debitore, rivolgersi al dott. Francesco Carretta con studio in Lavello alla via Roma n. 28 - tel. 0972/83380.

L'avviso, almeno 50 (cinquanta) giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, sarà:

- 1) pubblicato sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche";
- 2) pubblicato per estratto sul quotidiano "Roma" edizione della Basilicata;
- 3) pubblicato, unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice e della relazione di stima dei beni sul sito Internet "www.astegiudiziarie.it";
- 4) pubblicato tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Casa.it e Idealista.it;

Si specifica, per quanto concerne la tassazione da applicare al trasferimento dei beni in oggetto in capo all'aggiudicatario il trasferimento appare soggetto alle normali imposte di registro ipotecarie e catastali, non rientrando nel campo applicativo IVA.

Si comunica altresì che custode dei beni pignorati è il Notaio delegato.

Lavello, 7 (sette) settembre 2024 (duemilaventiquattro)

Il Notaio delegato

dott. Francesco Carretta