

TRIBUNALE di POTENZA

Procedura esecutiva n° 6/2000 r.g.e.

AVVISO DI VENDITA - 5° esperimento

Lo scrivente, dott. Giuseppe Lammardo, con ordinanza resa dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Annachiara Di Paolo in data 22.02.2023, è stato delegato per l'espletamento delle operazioni di vendita e di tutte le attività previste dall'art. 591 bis c.p.c., nel procedimento espropriativo immobiliare n° 6/2000 r.g.e., promosso dalla-----,

Vista l'Ordinanza del G.E.,

letta la relazione peritale depositata dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c. e le osservazioni formulate dalle parti;

rilevato che i beni costituenti il Lotto 3 sono stati liberati nel 2005 e non sono più oggetto della procedura;

ritenuto di dover disporre la vendita del Lotto 1, come meglio individuato nella perizia di stima in atti, nonché nei successivi chiarimenti e nell'atto di pignoramento e di tutte le attività previste dall'art. 591 bis c.p.c., provvedendo alla comunicazione alle parti dell'avviso di vendita;

considerato che, nel caso di specie, non sono emersi elementi tali da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;

ritenuto, conseguentemente, di disporre che la vendita abbia luogo unicamente nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c.;

ritenuto, altresì, di disporre la vendita dei beni sotto indicati con delega delle operazioni ex art. 591-bis c.p.c.;
letto l'art. 560 c. 4 cpc

ritenuto in proposito che:

- *il bene, come esposto dal Custode e dall'esperto non mostra una visibile appetibilità;*
- *il verosimile bacino di acquisto è costituito da soggetti residenti in un ristretto contesto abitativo ed a cui va prospettata una modalità di acquisto semplice;*
- *la difficile collocazione sul mercato sarebbe amplificata ove le modalità di partecipazione della gara richiedesse un grado di tecnicismo più elevato;*
- **RITENUTO pertanto che la vendita venga espletata con modalità non telematiche**

P.Q.M.

Letti gli artt. 569 e 591-bis c.p.c.

AUTORIZZA la vendita del Lotto 1, come meglio individuato nella perizia di stima in atti, nonché nei successivi chiarimenti e nell'atto di pignoramento e di tutte le attività previste dall'art. 591 bis c.p.c., provvedendo alla comunicazione alle parti dell'avviso di vendita;

DETERMINA il valore del Lotto 1 nel modo seguente: per ogni lotto come da perizia e successivi chiarimenti, confermando il prezzo base come stabilito dall'esperto, sulla scorta di indagini ampie e corrette ed in esito ad un percorso motivazionale esente da vizi logici;

Visto il provvedimento reso dal G.E. il 21/06/2023, in cui dispone che negli avvisi di vendita il professionista delegato rappresenti la natura interclusa del lotto;

Visto il provvedimento reso dai Giudici dell'Esecuzione il 24/07/2023, che esonera il professionista delegato dall'eseguire la pubblicità dell'avviso di vendita sul sito www.tribunale.potenza.it ;

Visto il provvedimento reso dal G.E. il 12/09/2023 che dispone che il professionista delegato proceda alla vendita;

Visto il provvedimento reso dal G.E. il 17/01/2024 che dispone la prosecuzione delle operazioni delegate;

Visto il provvedimento reso dal G.E. il 16/04/2024 che dispone il rinnovo della delega fino al 30/09/2024 con prezzo ribassato del 25% rispetto all'ultima vendita deserta;

Visto il provvedimento reso dal G.E. il 27/08/2024 che rinnova la delega di vendita sino al 31 gennaio 2025, secondo le modalità di cui all'ordinanza di delega con prezzo ribassato del 40% rispetto all'ultima vendita deserta;

Visto l'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **21 novembre 2024, alle ore 12:00**, presso il domicilio sito in Brienza (PZ), alla Via Mario Pagano, Trav. II dx, n. 12, procederà alla vendita **SENZA INCANTO** e quindi, all'esame delle offerte di acquisto depositate ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero, alla gara fra gli offerenti, se presentate in misura superiore ad una, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., ad assumere, ai sensi dell'art. 590 c.p.c., determinazioni sulle eventuali istanze di assegnazione, dell'immobile descritto nella relazione di stima, con termine per la presentazione delle offerte di acquisto, in regola con il bollo vigente, fino alle ore 12:00 del giorno 20/11/2024, ove effettuerà tutte le attività prescritte dall'art. 571 c.p.c..

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE (come da CTU depositata agli atti)-

LOTTO UNO

COMUNE DI UBICAZIONE

Potenza, Contrada Costa della Gaveta – Via delle Mattine, 233

DESCRIZIONE

Piena ed intera proprietà di una unità immobiliare su più livelli/Villa ubicata alla C.da Costa della Gaveta/Via delle Mattine nella lontana periferia del centro urbano nel comune di Potenza, area alquanto disagiata per la mancanza dei servizi primari e non.

La particella di terreno circostante la Villa, come meglio descritto nella perizia dell'esperto stimatore, non è pertinenziale e rende il bene oggetto di vendita intercluso. Oltre a non avere annessa area pertinenziale/circostante per la sosta e quant'altro non ha accesso alla Via pubblica sia a piedi che con mezzi rotabili, l'accesso può avvenire solamente attraverso il passaggio su terreno di proprietà esclusiva di altro terzo, ma in questo caso non basta soltanto la servitù di passaggio ma c'è bisogno di acquisire dell'area pertinenziale circostante il fabbricato.

La Villa si sviluppa su più livelli fuori terra e precisamente S1 – T - 1, il tutto realizzato in struttura portante costituita da una intelaiatura di travi e pilastri in calcestruzzo di cemento armato, il piano S1 nella maggiore consistenza nelle pareti perimetrali è realizzato tutto in cemento armato, la copertura a padiglioni la muratura perimetrale è realizzata con blocchi di laterizio.

Esternamente è rifinito in parte con mattoncini di colore rosso ed in parte con cemento a faccia vista. Internamente i rivestimenti sono in cotto e gres porcellanato, gli infissi sono del tipo a monoblocco legno/alluminio con all'esterno tapparelle. L'impianto di riscaldamento autonomo. Il tutto in un buono stato d'uso e manutenzione per l'interno mentre esternamente si trova in un mediocre stato d'uso e manutenzione.

Il tutto si sviluppa su una superficie complessiva catastale commerciale di mq. 299.00 (vani 15,5). E' fornita di tutti gli impianti di prima necessità, tutti realizzati in base alle normative vigenti in materia di sicurezza, ma nel contempo non possono essere dichiarati conformi per la mancanza dei relativi certificati.

Non è provvista di "attestato di prestazione energetica".

DATI CATASTALI

N.C.E.U. del Comune di Potenza, riportata nel catasto fabbricati al foglio 33, particella 2152, categoria A/7, classe 05, vani 15,5, mq. 290, piano S1-T-1, rendita catastale Euro 1120,71.

Confina su tutti i lati, interamente con terreno, p.lla 2151 del foglio 33, di proprietà aliena.

PROVENIENZA

Il compendio pignorato risulta pervenuto agli esecutati, in regime di comunione legale dei beni in virtù di Atto di Compravendita a rogito del Notaio Dr. Di Lizia in data 20 ottobre 1998 - Rep. N° 39546 - trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Potenza il 13 novembre 1998 ai nn° 15200/12863. Il tutto al venditore pervenuto per Atto Notaio Dr.ssa Simone del 04 giugno 1990 – Rep. 4670 – trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Potenza il 12 giugno 1990 ai nn. 7725/6671. Al venditore pervenuto per atto del Notaio Dr. DE BELLIS del 07/02/73 – Rep.17653 – trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Potenza il 21/02/1973 ai nn. 4773 /4318.

STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare.

NOTIZIE URBANISTICHE

L'esperto riferisce che è UN LOTTO INTERCLUSO (oltre a non avere annessa area pertinenziale/circostante per la sosta e quant'altro non ha accesso alla Via pubblica sia a piedi che con mezzi rotabili, l'accesso può avvenire solamente attraverso il passaggio su terreno di proprietà esclusiva di altro terzo, ma in questo caso non basta soltanto la servitù di passaggio ma c'è bisogno di acquisire dell'area pertinenziale circostante il fabbricato, ma l'eventuale distacco dell'area pertinenziale in modo logico onde poter vivere una vita alquanto agiata porterebbe al frazionamento della particella 2151 da cui scaturirà un'ulteriore particella interclusa).

L'esperto riferisce, altresì, che l'immobile è stato realizzato con:

- *“Concessione onerosa per la Esecuzione di Opere Edilizie” pratica n.° 330/1990;*
- *“Concessione a titolo gratuito per la Esecuzione di Opere Edilizie” pratica n.° 364/1991;*
- *Condono Edilizio ai sensi della Legge 23 dicembre 1994 n. 724 presentata al Comune di Potenza in data 1 marzo 1995 – prot. 544 (pratica definitiva).*

Il descritto stato dei luoghi è conforme allo stato dei luoghi sia urbanisticamente che catastalmente, salvo piccole difformità che non pregiudicano il prosieguo della procedura.

Il prezzo base del Lotto uno, 4° ribasso del 40% rispetto all'ultimo, pari a **Euro 29.362,50 (Ventinovemilatrecentosessantadue/50).**

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Ciascun interessato, per il Lotto unico, potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base, purché in misura non inferiore a **Euro 22.021,88** (Ventiduemilaventuno/88); e che in ogni caso troveranno applicazione le disposizioni di cui all'art. 571 cpc (inefficacia dell'offerta inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base) e all'art. 572 co. 2 e 3 cpc nella versione introdotta dal DL n. 83/2015 convertito in L. 132/2015, come di seguito indicato.

Innanzitutto la presentazione di offerte di acquisto presuppone e richiede, previa dichiarazione, la conoscenza integrale del presente avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della relazione di stima, che assieme alle foto sarà pubblicizzata sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

La vendita del cespite pignorato è disciplinata dalle seguenti condizioni:

- *l'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto stimatore Geom. Vito Rocco Molinari (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) e depositata in data 03.08.2022, a cui si rinvia per una più analitica descrizione del bene staggito, oltre che per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali diritti reali o personali di terzi, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni; quanto alle indicazioni della normativa relativa alle 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 medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);*
- *la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (vedi T.U. di cui al D.p.R. 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive se e come esistenti, formalità pregiudizievoli, eventualmente esistenti ed inerenti agli stessi, non cancellabili ed eventuali vincoli e/o prescrizioni di natura urbanistica, ambientale e culturale, così come identificati, descritti e valutati nella relazione di stima redatta dall'esperto nominato. 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 degli 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;

- per il singolo lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; altresì, saranno considerate valide, le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al prezzo base sopra riportato;
- le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte di trasferimento, agevolazioni, etc.) saranno fornite dallo scrivente professionista delegato;
- l'immobile venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.
- le spese della fase di trasferimento della proprietà (spese per l'adempimento agli 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 pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni) sono anch'esse a carico dell'aggiudicatario, ma lo stesso potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti (art. 586 c.p.c.);
- che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA

VENDITA SENZA INCANTO

Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, previo appuntamento telefonico al n. di cellulare 339.8932247, e in ogni caso, a pena di inefficacia, entro il termine di 24 ore prima della data e dell'ora fissata per la vendita una **busta chiusa**, completamente in bianco, per ciascun singolo lotto, contenente: **(i) l'offerta di acquisto, irrevocabile** sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo), con avvertenza che si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno dell'offerta; **(ii) la cauzione**, a pena di esclusione dalla vendita, ovvero un *assegno circolare, NON TRASFERIBILE*, intestato all'ordine: "dott. Giuseppe Lammardo quale professionista delegato nella procedura esecutiva immobiliare n° 6/2000 r.g.e.", per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione ed in conto prezzo di aggiudicazione, con avvertenza che detta cauzione sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto o mancato versamento del saldo prezzo, nei termini e con le modalità previste salvo il risarcimento del maggior danno.

All'esterno della busta saranno annotati a cura del sottoscritto o da un suo incaricato ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato, la data e l'ora del deposito dell'offerta e la data fissata per l'esame delle offerte. Le buste saranno aperte il giorno fissato per l'esame delle stesse, alla presenza degli offerenti, ove comparsi.

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto del Lotto unico, ovvero l'immobile pignorato, personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato), anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (*il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui all'art. 579, comma 3, il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona da nominare, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.*);

L'offerta di acquisto, in regola con il bollo e sottoscritta in calce, dovrà contenere, a pena di inefficacia:

- a) se l'offerente è una persona fisica, il nome ed il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale fra i coniugi - se in regime di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità complete del coniuge, compreso il codice fiscale, al fine di poter

trasferire ad entrambi, pro quota, il bene, in caso di aggiudicazione (*nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f, cod. civ., è necessario che il coniuge non acquirente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, secondo comma, del codice civile*), recapito telefonico, copia fotostatica di valido documento d'identità (che lo stesso dovrà portare con sé in originale alla predetta udienza di vendita) e fotocopia del tesserino di codice fiscale;

se l'offerente è una società o ente dovranno essere indicati i dati identificativi di essa, partita IVA o codice fiscale, recapito telefonico, pec mail, oltre alla valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (es. procura speciale notarile rilasciata al mandatario) nonché, dovrà essere prodotto (all'udienza) un certificato aggiornato, a non oltre trenta giorni, della Camera di Commercio da cui siano desumibili i dati costitutivi della società o ente ed i poteri di firma conferiti all'offerente in udienza); in caso di offerta presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; se l'offerente è un minorenne o incapace, dovrà essere sottoscritta dai genitori, o da chi ne fa le veci, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da allegare in copia conforme; se l'offerente è un cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità; in caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., dovrà, entro 3 giorni dall'aggiudicazione, dichiarare, presso lo studio del professionista delegato, depositando la relativa procura con data anteriore alla gara, il nome della persona per la quale ha presentato l'offerta; le dichiarazioni di acquisto dell'immobile, devono essere sottoscritte dall'interessato o da un mandatario speciale munito di procura notarile;

- b) dichiarazione di residenza ovvero elezione di domicilio nel Comune di Potenza ai sensi dell'art. 582 c.p.c. da parte dell'offerente (in caso di mancanza o di insufficienza di tale indicazione, tutte le comunicazioni verranno effettuate all'offerente presso la Cancelleria del Tribunale);
- c) l'indicazione del numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva (N.R.G.E.);
- d) i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- e) l'indicazione del prezzo offerto, con avvertenza che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta della vendita per cui è presentata a pena di inefficacia dell'offerta ex art. 571 co. 3 cpc;
- f) del termine e modo di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione, e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, con firma in calce dell'offerente;
- g) l'espressa dichiarazione dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima e di tutte le integrazioni, della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dei beni immobili;
- h) l'eventuale richiesta di godere dei benefici fiscali per l'acquisto della prima casa e dell'applicazione del criterio cd. del prezzo - valore;

Le offerte di acquisto saranno dichiarate inefficaci:

- a) se pervengono oltre il termine sopra stabilito;
- b) se sono **inferiori di oltre un quarto**, (ovvero **inferiore di oltre il 75%**) rispetto al prezzo base d'asta sopra indicato;
- c) se l'offerente non presta la cauzione (almeno il **10% del prezzo offerto**) con le modalità e nella misura innanzi precisate;

L'offerta è irrevocabile e si potrà procedere all'aggiudicazione definitiva anche in assenza dell'offerente, salvo che:

- a) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta;
- b) l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3 c.p.c.

Le buste saranno aperte all'ora del giorno fissato per l'udienza e nel luogo stabilito per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti, ove comparsi; nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c. e si procederà come

segue:

nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA VALIDA**:

- se l'offerta sia pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta;
- se l'offerta sia inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta) l'offerta sarà accolta salvo che: a) in primo luogo, 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; b) in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 e 589 c.p.c.;

nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE VALIDE** si procederà:

- in primo luogo, alla GARA tra gli OFFERENTI, ex art. 573 c.p.c., gli offerenti dopo l'apertura delle buste e la deliberazione sull'efficacia e la validità, saranno immediatamente invitati a partecipare a una gara 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 valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c.; in caso di offerte dello stesso valore all'esito della gara, all'aggiudicazione, a favore dell'offerente che per primo avrà depositato la busta, con la precisazione che - ai fini dell'individuazione della migliore offerta - si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento; se anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo a base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c..
- in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del miglior offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore dell'offerente che per primo avrà depositato la busta, con la precisazione che - ai fini dell'individuazione della migliore offerta - si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento;

a norma dell'art. 580, 2 comma c.p.c. se l'offerente non diviene aggiudicatario la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura dell'incanto, salvo che lo stesso non abbia ommesso di partecipare al medesimo, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo. In tale caso la cauzione è restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte è trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dell'esecuzione.

A ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.;

Ad assumere, ai sensi dell'art. 590 c.p.c., determinazioni sulle eventuali istanze di assegnazione. In particolare, il professionista provveda sull'istanza di assegnazione eventualmente proposta (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto in presenza di più offerte ed in assenza, tuttavia, di gara tra gli offerenti il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta;

Il professionista delegato provvederà conseguentemente a determinare l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario ad assegnare al soggetto istante termine non superiore a 120 giorni per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuto, nonché, all'esito, a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.. In tutti gli altri casi chiederà chiarimenti al g.e..

L'aggiudicatario dovrà versare il **saldo prezzo** di acquisto, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, a mezzo bonifico sul conto della procedura, vincolato all'ordine del G.E., entro e non oltre il termine di **giorni 120 (centoventi)**, senza alcuna sospensione feriale, dalla data di aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.);

- inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare una somma idonea a coprire le spese di trasferimento e gli altri oneri tributari a suo carico, oltre il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del connesso rimborso spese generali, (la cui entità provvisoriamente si determina nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio che sarà stabilita dal professionista delegato e comunicata all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), con gli estremi dell'IBAN del libretto giudiziario vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione, salvo conguaglio o restituzione dell'eventuale esubero;
- **le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli resteranno a carico dell'aggiudicatario** il quale potrà dispensare dai relativi adempimenti il professionista delegato.
- si precisa che 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; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

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 minimo di 120 giorni già concesso.

- si avvisa che, il mancato versamento del prezzo nei termini di legge comporterà, a norma dell'art. 587 c.p.c., la decadenza dell'aggiudicatario, e la perdita della cauzione che verrà incamerata a titolo di multa. L'aggiudicatario verrà inoltre condannato, ex art. 587 c.p.c., al pagamento della differenza tra il prezzo base d'asta e quello di aggiudica unito alla cauzione confiscata.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

- se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario, in caso di richiesta, ex art. 41 T.U.B., avanzata dallo stesso (che dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici (15) giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo) il professionista delegato provvederà a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, delle imposte e delle spese di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti; così calcolate le somme dovute alla procedura il delegato comunicherà all'aggiudicatario la parte del residuo prezzo da versare direttamente al creditore fondiario e la parte del residuo prezzo da versare sul conto della procedura; l'attribuzione delle somme in tal modo versate deve intendersi meramente provvisoria e, perciò stesso soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita;

Il G.E. ha autorizzato lo scrivente delegato ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;

- il regime fiscale da applicare dipenderà dalla classificazione catastale del bene oggetto di vendita, oltre IVA se dovuta che dovrà essere versata improrogabilmente nei 60 gg. dall'aggiudicazione.

soltanto all'esito degli adempimenti precedenti, il delegato, previa verifica di eventuali variazioni dei dati catastali e della eventuale esistenza di iscrizioni o trascrizioni di pignoramento o sequestri successivi alla trascrizione del

pignoramento iniziale, nonché del pagamento delle spese di trasferimento, che provvisoriamente si determina nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio nella misura che sarà comunicata, da effettuarsi dopo l'aggiudicazione definitiva a carico dell'aggiudicatario, e del versamento del saldo prezzo, verrà predisposta la bozza del decreto di trasferimento, e trasmesso al G.E. come descritto nell'ordinanza di delega, assieme all'allegata documentazione per disporre l'emissione dello stesso, fatte salve le facoltà del giudice dell'esecuzione, ai sensi dell'art. 586, 1 comma, c.p.c.;

Se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto.

Alla bozza del decreto dovranno essere allegati, altresì:

- a) ove necessario, certificato di destinazione urbanistica ex art. 18 L. 47/1985;
- b) le dichiarazioni ai fini fiscali rese dall'aggiudicatario, unitamente alla copia del documento d'identità;
- c) attestazione circa la ricezione da parte del professionista delegato delle somme necessarie sia per il trasferimento che per le formalità successive poste a carico dell'aggiudicatario;

Provveda il professionista delegato 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.

- in ogni caso il professionista delegato: riceve le dichiarazioni di nomina di cui all'art. 583 c.p.c., provvede a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.; autorizza l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2 c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto).

Nei casi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare, 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 decreto di 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 (60) giorni e non oltre centoventi (120) giorni dalla predetta istanza) all'attuazione della suddetta: l'istanza non potrà essere presentata dopo la pubblicazione del decreto di trasferimento; in tutti i casi di emissione anticipata dell'ordine di liberazione il Custode provvede a curarne l'attuazione coattiva (anche mediante l'ausilio della forza pubblica) anche successivamente all'emissione del decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario, su espressa istanza di questi;

- le spese relative all'esecuzione dell'ordine di liberazione emesso dopo l'aggiudicazione e, comunque, quelle relative alla prosecuzione del procedimento di rilascio successivamente alla vendita sono poste a carico dell'aggiudicatario, sempre che questi non dichiari di esentare il custode dal compiere e/o portare a termine detta attività (art. 560, quarto comma, c.p.c.);
- in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista delegato, lo scrivente riferirà al Giudice e, in caso di impossibilità ovvero in mancanza per qualsiasi motivo di un provvedimento di sospensione del Giudice, non verranno sospese o ritardate le operazioni e si procederà egualmente all'esperimento di vendita; tranne il caso in cui il professionista delegato si accerti che tutti i creditori muniti di titolo esecutivo abbiano depositato atto di rinuncia senza previa disposizione in tal senso del Giudice dell'Esecuzione.
- per tutti gli altri adempimenti successivi alla vendita, in caso di infruttuoso esperimento provvederà a fissare 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 incumbenti ex artt. 571 e 572 c.p.c., 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., con i ribassi previsti, fino ad un massimo di tre ribassi. In caso di infruttuoso esperimento alla terza vendita rimetterà gli atti al G.E.;
- per la predisposizione del decreto di trasferimento, nonché la delega allo stesso professionista per la formazione del

progetto di distribuzione o di liquidazione si rinvia all'ordinanza di delega del G.E. e lo scrivente si atterrà scrupolosamente all'attuazione dei suddetti compiti affidati.

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

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

In esecuzione della disposizione del G.E. nell'Ordinanza di delega, sarà eseguita, a cura del professionista delegato, la pubblicità preventiva relativa alla vendita senza incanto. Del presente avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e art. 591 bis c.p.c., verrà eseguita la pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c. con le seguenti modalità:

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", ai sensi dell'art. 490 comma 1 c.p.c., da effettuarsi almeno cinquanta (50) giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto;
- pubblicazione, per il tramite di aste giudiziarie Inlinea S.p.A., almeno cinquanta (50) giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto e fino al giorno delle vendite, dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima redatta dall'esperto corredati dagli allegati fotografici e planimetrici sul sito internet www.astegiudiziarie.it ;
- inserzione, almeno cinquanta (50) giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto e negli spazi della testata abitualmente destinati a questi fini, di un quotidiano d'informazione a diffusione locale a scelta del delegato;
- pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet www.casa.it e www.idealista.it per il periodo di almeno cinquanta (50) giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto;
- ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita ed alle caratteristiche e consistenza del bene e in genere di partecipazione alla vendita potranno essere acquisite presso lo studio del professionista delegato che è anche custode del compendio pignorato, Via Dante, 15 - Montesano Sulla Marcellana (SA) - tel. 0975-863624, cell. 339.8932247 - mail: studiolammardo@alice.it.
- per le visite all'immobile, richiesta al custode giudiziario, si svolgerà in orari compatibili col riposo e le occupazioni dei residenti, e pertanto previo appuntamento da concordare.
- il fascicolo d'ufficio resta depositato presso la cancelleria esecuzione immobiliare del Tribunale.

Potenza, lì 05 settembre 2024

Dott. Giuseppe Lammardo