

TRIBUNALE DI POTENZA
Sezione Esecuzioni Immobiliari
G.E. DOTT.SSA ANGELA ALBORINO

Procedura Esecutiva Immobiliare N.R.G.E. 124/2012 e riunite

- AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO -

La dott.ssa Marcella Luca, con studio in Salerno, alla Via Francesco Prudente n. 50, tel. 339 2455831, e-mail: marcella_luca@virgilio.it

- vista l'ordinanza di delega ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. resa dal Giudice dell'Esecuzione in data 8 maggio 2024, nella procedura esecutiva immobiliare N.R.G.E. 124/2012 ad istanza di Artigian Arredo di Gruosso A. & C. Snc, surrogato dai creditori Rotunno Michelangelo Giuseppe Pio e Blasi Vito, procedenti nella procedura esecutiva immobiliare riunita RGE n. 106/2016;

- ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo n. 196 del 30.06.2003 e successive modifiche ed integrazioni, le informazioni sull'identità dei debitori sono reperibili presso lo studio del professionista delegato;

- letta la Relazione dell'Esperto redatta dal geom. Liliana Muro depositata in atti;

- visto che non risultano elementi in base ai quali, attese le attuali condizioni di mercato, possa ritenersi probabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore di mercato del bene, per come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c..

A V V I S A

che ha fissato per il giorno **29 NOVEMBRE 2024, alle ore 12.00**, la vendita senza incanto del seguente lotto di seguito sinteticamente descritto:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
(come da Relazione dell'Esperto in atti)

LOTTO UNICO: quota intera del diritto di proprietà di box/autorimessa sito a Pignola (PZ), Via Aldo Moro snc, al piano T con bagno e angolo cucina, rifinito, che si suddivide in tre ambienti comunicanti, chiusi da tre saracinesche ed un portoncino. **Dati catastali:** in NCEU al Fg. 28, part. 1010, sub 37, cat. C/6, cl. 3, 98mq, R.C. € 197,39. **Confini:** A est con proprietà omissis, a sud con proprietà strada di accesso bene comune, a ovest con scala di accesso bene comune, a nord con terrapieno, salvo altri.

- **Prezzo base d'asta: €54.464,00** (Euro cinquantaquattromilaquattrocentosessantaquattro/00)
- **Offerta minima: €40.848,00** (Euro quarantamilaottocentoquarantotto/00)

Per la descrizione completa dell'immobile si rinvia alla relazione peritale depositata in atti, laddove il lotto Unico è identificato come Lotto Nove.

Altre informazioni sugli immobili come da relazione dell'Esperto

- Il locale, categoria box/autorimessa, è accessibile direttamente dalla strada della corte comune del complesso edilizio condominiale che fiancheggia Via Aldo Moro. Il cespite insiste al piano terra del fabbricato E ed è munito di 4 porte di accesso, di cui 3 con saracinesca in alluminio e 1 porta di accesso in alluminio a taglio termico. Il bene si presenta completo di tutte le rifiniture interne quali pareti divisorie, intonaci pavimenti, impianto elettrico e idrico. Esso è composto da ampio ambiente rifinito, nonché un piccolo bagno e un angolo adibito a tavernetta/cucina.

- **In relazione alla regolarità urbanistica, edilizia e catastale**, dalla relazione peritale depositata dal CTU emerge che l'immobile è stato realizzato con concessione edilizia n. 85/1994 e D.I.A. del 11/08/2009. Il CTU attesta la conformità edilizia e catastale dell'immobile. L'Esperto riferisce che non vi è regolamento condominiale. L'immobile non è dotato di APE pertanto potrebbe rientrare nella classe energetica di tipo "G". Del costo per la sua redazione il CTU ha tenuto conto nella determinazione del prezzo finale.

- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera, tuttavia, gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'effettuare una preventiva due-diligence sulla situazione degli immobili

- La partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale di tutto il contenuto dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, della documentazione ipotecaria e catastale in atti, nonché della relazione di stima del C.T.U., con tutte le prescrizioni ivi contenute.

- L'immobile viene posto in vendita, così come pignorato ed identificato dall'Esperto suddetto nella perizia (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) e con le eventuali integrazioni apportate. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 6.06.2001), a corpo e non a misura, con pertinenze, accessori, ragioni, azioni ed eventuali servitù attive e passive se e come esistenti, nonché con i pesi, gli oneri e le formalità pregiudizievoli esistenti ed inerenti agli stessi; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità; 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 e comunque non evidenziati in perizia, non potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- Esclusivamente nel caso in cui dovesse verificarsi la ricorrenza dei presupposti di legge, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5,

del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

Provenienza

Il compendio pignorato risulta pervenuto al debitore esecutato in virtù di atto di compravendita per notar Antonio Di Lizia del 15.2.1993, registrato a Potenza il 8.3.1993 al n. 685, trascritto il 12.3.1993 ai nn. 2937/2613 con cui il sig. omissis acquistava i terreni di cui al fg. 28, part. 295, 296, 300, 301 di are 18.48 da omissis; in virtù di atto di compravendita per notar Antonio Di Lizia del 24.2.1993, trascritto il 17.3.1993 ai nn. 3139/2799 con cui il sig. omissis acquistava i terreni di cui al fg. 28, part. 302 di are 35.60 da omissis, omissis e omissis. La particella 1010 proviene dalle suddette particelle di terreno n. 300 e 302.

Regime fiscale

Si dà atto che il soggetto esecutato è persona fisica. Maggiori informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte di trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato su richiesta. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera, tuttavia, gli offerenti dall'effettuare una preventiva due-diligence sul trattamento fiscale del trasferimento.

CONDIZIONI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- 1) Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro il termine di 24 ore prima della data e dell'ora fissate per la vendita
- 2) Ogni offerente dovrà depositare, nel luogo indicato dal professionista delegato previo appuntamento telefonico al n. 339/2455831, una **busta chiusa** contenente:
 - (i) **l'offerta di acquisto**, in bollo da € 16,00, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni e
 - (ii) **la cauzione**, a mezzo assegno circolare non trasferibile **pari almeno al 10% del prezzo offerto**, intestato a "Proc. Esec. 124/2012 e riunite Trib. Potenza", che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.
- 3) All'esterno della busta verrà annotato, dal sottoscritto o da un suo incaricato, il nome di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Professionista Delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.
- 4) Al presentatore dell'offerta verrà rilasciata ricevuta con l'indicazione della data del deposito dell'offerta, comprensiva di ore e minuti.
- 5) Le buste saranno aperte il giorno fissato per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti, ove comparsi, presso **Godesk, Via della Tecnica 18, Potenza**.
- 6) **Ognuno, tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita**, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato). L'offerta di acquisto potrà essere presentata anche per persona da nominare 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 effettuarsi nei termini di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c..

7) L'OFFERTA, SOTTOSCRITTA IN CALCE, DOVRÀ CONTENERE:

- a) il nome e cognome dell'offerente se persona fisica (o la ragione sociale o la denominazione sociale se persona giuridica con le generalità del legale rappresentante), il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, il recapito telefonico; lo stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi, e se in regime di comunione, le generalità complete del coniuge compreso il codice fiscale (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge acquirente renda la dichiarazione ex art. 179 comma 1 lett. f) c.c. e che il coniuge non acquirente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 comma 2 c.c.); se l'offerente è minorenne o incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o da chi ne fa le veci, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità; 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;
- b) in caso di offerta presentata congiuntamente da più soggetti, l'identificazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare offerte in aumento in caso di gara;
- c) l'indicazione del numero di Ruolo Generale Esecuzioni (R.G.E.) della procedura;
- d) i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- e) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base e cioè non inferiore all'offerta minima come sopra indicata, a pena di inefficacia dell'offerta;
- f) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore al termine massimo di 120 giorni dalla data di aggiudicazione;
- g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione dell'Esperto e di essere edotto delle condizioni di fatto e diritto dell'immobile.

8) ALL'OFFERTA DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

- a) l'assegno circolare n.t. per la cauzione;
- b) se l'offerente è persona fisica, copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente. Se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (salvo la facoltà del deposito

successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale.

- c) se l'offerente è un soggetto non persona fisica, copia del documento (ad es. procura speciale o certificato camerale a non più di tre mesi) da cui risulti la costituzione della società, i poteri conferiti all'offerente e la legittimazione del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta, nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria.
 - d) se l'offerente è cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità.
 - e) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia conforme del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare.
- 9) In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetti diversi da quelli che sottoscrivono l'offerta.
- 10) In caso di mancata aggiudicazione, l'assegno verrà restituito a fine udienza
- 11) L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine innanzi stabilito, se il prezzo offerto è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ il prezzo base o se l'offerente non presta cauzione in misura pari almeno al 10% del prezzo offerto.
- 12) L'offerta è irrevocabile e si potrà procedere all'aggiudicazione definitiva anche in assenza dell'offerente, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta e fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3 c.p.c..
- 13) Le buste contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente all'udienza sopra fissata ed in quella sede il professionista delegato dovrà preliminarmente verificarne l'ammissibilità.

14) SVOLGIMENTO DELL'ASTA

a) In caso di unica offerta ammissibile

- pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente.
- se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo a base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c..

b) In caso di pluralità di offerte ammissibili (GARA): gli offerenti saranno invitati a partecipare ad una gara sull'offerta più alta;

b.1) in caso di adesione, la gara si svolgerà 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. In caso di offerte finali, all'esito della gara, dello stesso valore, l'immobile sarà aggiudicato all'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.

b.2) in caso di mancata adesione alla gara da parte dei plurimi offerenti che abbiano presentato offerte di uguale maggior importo, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

b.3) in caso di mancata adesione alla gara da parte dei plurimi offerenti, l'immobile sarà aggiudicato in favore dell'offerente che abbia fatto pervenire la migliore offerta oppure, nel caso di offerte dello stesso valor, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, 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.

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 a base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c. Il giorno della vendita gli offerenti verranno resi edotti della eventuale presenza dell'istanza di assegnazione.

15) SALDO PREZZO: L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo (detratta la cauzione di cui sopra, nel termine di **giorni 120 (centoventi)** dall'aggiudicazione, ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, senza alcuna sospensione feriale, **a mezzo bonifico bancario intestato a "Proc. Esec. 124/2012 e riunite Trib. Potenza"**).

16) FONDO SPESE: Entro lo stesso termine di **120 giorni** dovrà versare anche le spese di trasferimento e gli altri oneri (spese per l'adempimento agli obblighi tributari, di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento), oltre il 50% del compenso spettante al delegato per la fase del trasferimento del bene e del connesso rimborso spese generali ed accessori di legge, la cui entità provvisoriamente si determina nella misura del **15% del prezzo di aggiudicazione** (salvo conguaglio o restituzione dell'eventuale esubero) **a mezzo bonifico bancario intestato a "Proc. Esec. 124/2012 e riunite Trib. Potenza"** i cui estremi saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato. Ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata dovrà essere imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

- 17) L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne preventiva ed esplicita comunicazione al professionista delegato.
- 18) Si avvisa che, in mancanza di tempestivo versamento del prezzo nei termini di legge, ai sensi dell'art. 587 c.p.c. l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la cauzione versata 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.
- 19) Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (che dovrà depositare nota riepilogativa del credito nel termine di 15 giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo) il professionista delegato provvederà a comunicare all'aggiudicatario la parte di prezzo da versare direttamente a creditore fondiario e la parte di prezzo da versare alla procedura esecutiva; 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.
- 20) Avvenuto il versamento del prezzo e delle spese, nella misura e nei termini innanzi indicati, sarà emesso dal Giudice dell'Esecuzione il decreto di trasferimento (ex art. 586 c.p.c).
- 21) Il sottoscritto Professionista Delegato provvederà all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni, con spese e compensi a carico dell'aggiudicatario.
- 22) L'immobile viene 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 per la cancellazione delle formalità (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.).
- 23) 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).
- 24) In nessun caso il Professionista Delegato potrà sospendere o ritardare le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa disposizione in tal senso del G.E..

- 25) Il sottoscritto Professionista Delegato effettuerà presso il suo studio tutte quelle attività che a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, e ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il Professionista Delegato al numero **339/2455831**.
- 26) La **PUBBLICITÀ LEGALE** prevista dall'art. 490 c.p.c. sarà effettuata, a cura del Professionista Delegato, nel termine di almeno 50 giorni prima della data fissata per la vendita mediante pubblicazione su Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Grazia e Giustizia, sui siti internet www.astegiudiziarie.it, tramite il sistema Rete Aste Real Estate sui siti internet Casa.it, Idealista.it e su un quotidiano di informazione a diffusione locale.

ATTIVITA' DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

- L'immobile è occupato dal debitore esecutato.
- Custode del compendio pignorato è il medesimo professionista delegato, dott.ssa Marcella Luca.

L'aggiudicatario o l'assegnatario dell'immobile possono, entro e non oltre la data di pubblicazione del trasferimento, formulare istanza di attuazione dell'ingiunzione al rilascio dell'immobile. In tal caso il custode giudiziario provvederà nei termini di legge (non prima di 60 giorni e non oltre 120 giorni dalla predetta istanza) all'attuazione della stessa. 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.

- Le **richieste di visita dell'immobile** possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione "Prenota visita immobile" cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

Potenza, lì 2 agosto 2024

Il Professionista Delegato