

TRIBUNALE DI POTENZA

- AVVISO DI VENDITA - Procedura Esecutiva N.R.G.E. 104/08

L'avv. Maria Teresa Sebastiano, con studio in Salerno, alla Via Portacatena n.34, delegata ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., con ordinanze rese dal Giudice dell'Esecuzione in data 5.7.2011, 17.11.2015 e 15.12.2016, nella procedura esecutiva n. 104/08, promossa ad istanza della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., creditore pignorante, proseguita ex art. 111 cpc da KnicKs SPV Srl, rapp.ta congiuntamente e disgiuntamente dagli avv.ti Roberto Calabresi ed Elisa Gaboardi, alla quale è riunita la procedura esecutiva N.57/15

- dato atto che ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo n.196 del 30.06.2003 e successive modifiche ed integrazioni, le informazioni sull'identità del debitore sono reperibili presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale;

- visto il provvedimento di delega, letta la Relazione dell'Esperto redatta dal arch. Canio Romanelli depositata in atti, ritenendo improbabile, attese le attuali condizioni di mercato, che la vendita con incanto possa aver luogo a prezzi superiori della metà rispetto al valore del bene determinato dall'esperto, visti altresì i provvedimenti del G.E. relativi alle modalità e condizioni di delega come modificate dalla L.132/15 ;

- vista l'istanza di vendita del creditore pignorante, e l'ordinanza del G.E. del 20.2.2023 con la quale si autorizza la rifissazione di una nuova asta con ribasso del prezzo di un quarto rispetto a quello dell'ultima asta tenuta

A V V I S A

che ha fissato per il giorno **29 NOVEMBRE 2024**, alle ore 10,30, la **vendita SENZA INCANTO** e, quindi, l'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero la gara sulle medesime, (se presentate in misura superiore ad una per lo stesso lotto) dell' **UNICO LOTTO** di seguito descritto, in Potenza presso GODESK Srl alla Via della Tecnica n.18

- il prezzo base ribassato di un quarto rispetto a quello dell'ultima vendita tenuta è stabilito per il **LOTTO UNICO** in **Euro 34.058,00** (Euro Trentaquattromilazerocinquantotto/00). Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base, purché in misura non eccedente un quarto dello stesso e, quindi, non inferiore rispettivamente ad Euro 25.543,50 (€ Venticinquemilacinquecentoquarantatre/50) per il **LOTTO UNICO.**

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(come da **Relazione dell'Esperto in atti**)

LOTTO UNICO: Piena proprietà di un'unità abitativa sita in Picerno al Viale Giacinto Albini, n. 48, Terzo Piano, censita al N.C.E.U. del Comune di Picerno al foglio 32 particella 140, sub 21, Cat. A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita € 486,76 con annessa cantinola al Piano Terra di circa 10,10 mq, oltre a posto auto sito al P.T., censito in N.C.E.U. del Comune di Picerno al foglio 32 particella 140 sub 27, Cat. C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita € 28,92.

L'intero fabbricato è stato ricostruito dall'Azienda F.S. a seguito degli eventi sismici del 23/11/1980, su area urbana di proprietà della stessa, con fondi statali, gestiti direttamente dall'Azienda F.S. chiedendo al Comune di Picerno solo il riscontro urbanistico. Il fabbricato si sviluppa su tre livelli oltre al piano seminterrato, con struttura portante in cemento armato e copertura a padiglione, esso è delimitato perimetralmente, da un'area ad uso condominiale, racchiusa da un muro in cls con sovrastante recinzione in ferro. Si accede all'appartamento sito al terzo piano da una scala interna ad uso condominiale, lo stabile è privo di ascensore. L'appartamento è composto da un ingresso, soggiorno – pranzo, cucina abitabile, disimpegno per accedere alla zona notte, tre camere da letto, una lavanderia e un bagno. Il soggiorno – pranzo è dotato di balcone con affaccio sul Viale Giacinto Albini, come anche la cucina e una camera da letto sono dotate di balcone ma con affaccio sulla ferrovia. Gli infissi esterni, in buono stato di conservazione, sono in alluminio a taglio termico con persiane avvolgibili, le porte interne sono in legno. L'appartamento è dotato di impianto idrico, elettrico e di caldaia a gas metano con termosifoni in ghisa. Annessa all'appartamento vi è una cantinola al piano terra di circa 8,40 mq netti, si accede alla stessa dal corpo scala, prima rampa a scendere, la porta di accesso è in ferro e la finestra per garantire aria e luce diretta, sempre in ferro con grata, pavimentata e dotata di impianto elettrico. Il posto auto fa parte dello stesso fabbricato ed è ubicato al piano terra. Vi si accede da una rampa esterna ad uso condominiale posta lungo il prospetto laterale sinistro. Il posto auto è privo di porte, ha un pavimento in battuto di cemento, le pareti sono intonacate e tinteggiate, è dotato di impianto elettrico.

PROVENIENZA: Il compendio pignorato risulta pervenuto, in virtù di atto di compravendita per notar De Bonis Cristalli Adele del 28.5.2004, rep. 777/140, trascritto in Potenza l'1.06.2004 ai nn. 10982/6540.

POSSESSO: L'immobile è attualmente occupato dal debitore e dalla sua famiglia. Il competente Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode estraneo dei beni pignorati, in sostituzione del debitore, questo professionista delegato alla vendita, avv. Maria Teresa Sebastiano, con studio in Salerno, alla Via Portacatena 34. Si rende edotto l'aggiudicatario

che potrà, entro e non oltre la data di pubblicazione del decreto di trasferimento, formulare un'istanza di attuazione dell'ingiunzione di rilascio dell'immobile da parte del custode. Ciascun interessato potrà procedere alla visita dell'immobile richiedendo un appuntamento al Custode da formularsi esclusivamente a mezzo del Portale delle vendite pubbliche nell'area all'uopo riservata, con funzione "Prenota visita immobile".

In relazione alla regolarità edilizia, l'esperto riferisce che il fabbricato ubicato al Viale Giacinto Albini, n. 48, è stato ricostruito tra il 1982 e il 1985, con fondi della Legge 219/81 a seguito degli eventi sismici del 23/11/1980 e che dalle ricerche effettuate al Comune di Picerno risulta che in data 01/02/1982 è stata presentata da parte dell'Ufficio del Lavoro Compartimentale di Napoli la documentazione relativa alla costruzione di n. 2 alloggi, da realizzarsi in Picerno su area di proprietà delle Ferrovie dello Stato, per ottenere il riscontro urbanistico ai sensi dell'art. 81 del D.P.R. n. 616/1977 e che la Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole. L'esperto riferisce che per l'alloggio in questione non è mai stato chiesto certificato di Abitabilità, ma che risulta in atti che per altri alloggi dello stesso stabile è stata fatta richiesta ed ottenuto parere favorevole. In ogni caso, qualora 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.

Condizioni della Vendita senza incanto

Le offerte di acquisto, corredate di bollo, dovranno pervenire entro e non oltre le ore 13,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita, **nel luogo indicato dal professionista delegato, previo appuntamento telefonico al numero cell. 338/6779018, con versamento contestuale alla presentazione delle predette istanze, della cauzione,** a mezzo di assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato al Professionista Delegato, e/o come meglio specificato di seguito.

L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella relazione di stima depositata in atti, 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, servitu' attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura, per cui 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 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.

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, 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 al citato 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.).

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, all'esterno della quale saranno annotati a cura di questo professionista ricevente o da un suo incaricato: il nome, previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito, l'ora, il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte. L'assegno per la cauzione deve essere inserito nella busta chiusa che il sottoscritto delegato, o suo incaricato, sigillerà idoneamente al momento del deposito. Le buste saranno aperte dal sottoscritto Professionista Delegato all'ora, alla data e nel luogo fissati per l'esame delle offerte, ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame;

L'offerta, corredata di firma in calce dell'offerente e di bollo, dovrà contenere: a) il nome e cognome dell'offerente, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio da eleggere nel Comune di Potenza, in mancanza le eventuali notifiche saranno effettuate presso la Cancelleria, 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, (nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte del coniuge in regime di comunione, occorrerà ex art. 179 comma 1, lett. f cod.civ., 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.), il recapito telefonico, copia di un valido documento d'identità e del codice fiscale, e, se necessario, di valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (es. procura speciale o certificato camerale nell'ipotesi in cui l'offerta sia presentata da una società). In caso di offerta presentata da più soggetti, l'identificazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. Se l'offerente è minorenne o incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o da chi ne fa le veci, con allegata autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia conforme;

- b) l'indicazione del numero di ruolo generale esecuzioni (N.R.G.E.) della procedura;
- c) i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di un quarto del valore del prezzo indicato come prezzo base, a pena di inefficacia dell'offerta e pertanto non inferiore ad € 25.543,50.**
- e) l'assegno per la cauzione dovrà essere circolare e non trasferibile e intestato a "avv. Maria Teresa Sebastiano P.E.104-08" ed inserito nella busta chiusa, che il professionista delegato o il suo incaricato, sigillerà al momento del deposito;
- f) la cauzione deve essere pari al 10% del prezzo offerto;
- g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione dell'Esperto e di essere edotto delle condizioni di fatto e diritto dell'immobile;
- h) l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine prescritto, se non è indicato il prezzo offerto, se tale prezzo è inferiore di oltre un quarto al prezzo base o se l'offerente non presta cauzione nella misura pari al 10% del prezzo offerto secondo le modalità innanzi elencate.

L'offerta è irrevocabile, e si potrà procedere all'aggiudicazione definitiva anche in assenza dell'offerente, come previsto dagli artt. 571 e 572 c.p.c., salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta. L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma (detratta la cauzione di cui sopra), oltre le spese di trasferimento come di seguito specificate, nel termine di giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione senza sospensione feriale, presso lo studio del professionista delegato a mezzo di assegno circolare, non trasferibile. Il mancato versamento del prezzo comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione.

In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base (in misura non superiore al 75%) 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 degli artt. 588 e ss. c.p.c.

In caso di pluralità di offerte, si procederà alla gara sull'offerta più alta con aumento minimo; il rilancio minimo per ogni offerta in aumento non potrà essere inferiore ad **Euro 500,00 (euro Cinquecento/00)** per il **LOTTO UNICO**. L'immobile sarà aggiudicato al maggiore offerente allorchè sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore. Nel caso in cui pervengano 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.

SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo del prezzo (detratta la cauzione di cui sopra), oltre le spese di trasferimento e gli altri oneri, nel termine di giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione, ovvero nel minor termine fissato nell'offerta, senza sospensione feriale, a mezzo assegno circolare, non trasferibile intesto a "avv. Maria Teresa Sebastiano P.E.104-08".

Le spese di trasferimento cadono a carico, in ogni caso, dell'aggiudicatario, che, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare anche una somma, idonea a coprire le spese di vendita, e gli altri oneri la cui entità verrà comunicata all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione dal Professionista Delegato, salvo in ogni caso conguaglio o restituzione dell'eventuale esubero. L'aggiudicatario potrà con comunicazione scritta dispensare il Delegato dagli adempimenti necessari alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli. Ai fini dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata dall'aggiudicatario, sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

In mancanza di tempestivo versamento del prezzo, nel termine di 120 gg. dall'aggiudicazione, 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;

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);

Il Professionista Delegato provvederà all'esecuzione delle formalità di registrazione e di trascrizione del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, e che soltanto il Professionista Delegato, in virtù e in pendenza di delega, ha la facoltà di presentare (ad es. al Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), la copia autenticata e quella esecutiva del decreto di trasferimento, rilasciata dalla competente Cancelleria, necessaria agli adempimenti successivi, precisandosi che gli importi occorrenti – borsuali e compensi – saranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà con comunicazione scritta dispensare il Delegato dalle formalità di cancellazione;

In ogni caso il professionista delegato: riceve le dichiarazioni di nomina di cui all'art. 583 c.p.c., fissa la nuova vendita e il termine per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 591 c.p.c.;

autorizza l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.; provvede sull'istanza di assegnazione di cui all'art. 590 c.p.c, relazionando al G.E., provvede a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo prezzo, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c., e cessare le operazioni di incanto ricorrendo i presupposti dell'art. 504 c.p.c., riferendo immediatamente al G.E.;

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario, detto creditore dovrà, entro il termine di 15 gg. antecedenti il versamento del residuo prezzo, depositare nota riepilogativa del proprio credito, di conseguenza il Professionista Delegato comunicherà all'aggiudicatario la parte di prezzo da versare direttamente al creditore procedente e la parte residua da versare alla procedura.

La pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c. sarà effettuata, a cura del Professionista Delegato, mediante pubblicazione dello stesso sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Grazia e Giustizia, nonché e nel termine di almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte su un quotidiano di informazione a diffusione locale a scelta del delegato, nonché sul sito internet www.astegiudiziarie.it, sul quale sarà pubblicata anche la relazione di stima e sul sito web del Tribunale www.tribunalepotenza.it;

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. In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta. 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 lo studio del Professionista Delegato in Salerno, alla Via Porta Catena n.34, previo avviso telefonico ai numeri 089/234392 - 338/6779018.

Salerno/Potenza, 16 settembre 2024

F.to Il Professionista Delegato

Avv. Maria Teresa Sebastiano