



TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa ANGELA ALBORINO
Procedura Esecutiva immobiliare n. 12/2006 R.G.E.I.
Delegato alla vendita Avv. Valentina Cuomo

I° AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il professionista delegato **Avv. Valentina Cuomo**, domiciliato presso il suo Studio in Potenza, viale Marconi n.109/A,

vista l'ordinanza del G.E. Dr.ssa ANGELA ALBORINO dell'8 maggio 2024 con cui è stata conferita la delega di vendita e la successiva autorizzazione a procedere alle operazioni di vendita del 12 agosto 2024;

- visto l'art. 591 bis c.p.c. vigente;
- 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 che la vendita venga espletata con modalità non telematiche;

AVVISA

Che il giorno **VENERDI' 6 DICEMBRE 2024 alle ore 10:00**

Presso lo Studio del professionista delegato, con sede in Potenza, viale Marconi n. 109/A, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO,

ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c., dei seguenti beni immobili pignorati costituenti lotto unico, di seguito descritti e come meglio individuati nella relazione tecnica d'ufficio depositata agli atti del fascicolo dell'esecuzione immobiliare, alla quale si fa espresso rinvio.

DESCRIZIONE IMMOBILE

LOTTO UNICO:

Diritto di piena proprietà per l'intero (quota 1/1) di appezzamento di terreno agricolo, ubicato in Comune di Corleto Perticara (PZ), distinto nel Catasto Terreni al :

- **foglio 24, particella 18**, seminativo, classe 2, Ha 6 are 27 e ca 86, R.D. Euro 113,49 R.A. Euro 81,07.

PREZZO BASE: € 99.329,41 (novantanovemilatrecentoventinove/41)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE: € 74.497,06 (settantaquattromilaquattrocentonovantasette/06) **(pari al 75% del prezzo base)**

Offerte in aumento in caso di gara: unico rilancio

L'offerta minima presentabile dal partecipante, quindi, potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra indicato (e salvo quanto si dirà di seguito nella parte "CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO"):

Stato detentivo e situazione urbanistica del bene:

STATO OCCUPATIVO DELL'IMMOBILE: libero.

PRECISAZIONI URBANISTICHE: si richiama integralmente quanto specificato sul punto nella consulenza tecnica d'ufficio dell'Arch. Antonio Morese del 9 novembre 2009:

"il terreno identificato al Foglio 24 ricade in zona "Agricola" come risulta da Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Corleto Perticara (PZ) "

Per quant'altro non specificato nel presente avviso si rimanda a tutte le prescrizioni indicate nella CTU redatta dall'Arch. Antonio Morese, visibile sul sito www.astegiudiziarie.it.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

1. Il fascicolo, con la descrizione e la situazione dei beni, è consultabile, previo appuntamento telefonico, presso lo Studio legale Cuomo in Potenza, viale Marconi n. 109/A, nonché presso il Tribunale di Potenza, Cancelleria delle esecuzioni immobiliari.
La partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale di tutto il contenuto dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della relazione di stima del C.T.U., con tutte le prescrizioni ivi contenute.
2. Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore CTU Arch. Antonio Morese (depositata il 9 novembre 2009), (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano 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, quinto comma e art. 40, sesto comma della Legge n. 47 del 1985 e successive modificazioni e integrazioni, come da D.P.R. 06.06.2001 n. 380 art. 46 comma 5, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento emesso dall'autorità giudiziaria. Eventuali oblazioni e diritti di segreteria saranno a carico dell'aggiudicatario).
3. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n.380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura, (eventuali differenze di misura, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).
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 di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagati 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.
4. Il prezzo base per le offerte è fissato come sopra indicato, con la precisazione che saranno considerate valide le offerte inferiori fino ad un quarto rispetto al prezzo base.
5. La vendita è assoggetta al regime fiscale vigente e l'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge potrà usufruire delle agevolazioni fiscali per l'acquisto, previa istanza per iscritto al professionista delegato.
6. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. 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 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 ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

7. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

La vendita avverrà **senza incanto** ai sensi e per gli effetti dell'art. 570 e segg. c.p.c.

Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, in **POTENZA, alla Viale Marconi n.109/A, ENTRO le ore 10:00 del giorno 5 DICEMBRE 2024 (giorno precedente la data di vendita)**, (*previo appuntamento telefonico al n. 347.5415905*), una **busta chiusa, completamente in bianco**, priva di qualsiasi segno o scritta, contenente l'offerta di acquisto e gli altri documenti di seguito meglio specificati. L'offerta è irrevocabile ai sensi del 3° comma dell'art.571 c.p.c., salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

All'atto del deposito della busta, il delegato provvederà ad annotare sull'esterno della busta, la data e l'ora del deposito, il nome del Giudice dell'esecuzione e del delegato, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e il nome di chi materialmente provvede al deposito, previa identificazione.

La busta dovrà contenere:

- l'offerta di acquisto, **in bollo (€ 16,00)**, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni;
- un ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE, intestato all'ordine di: **"Avv. Valentina Cuomo – professionista delegato - proc. esec. imm.re n. 12/2006 RGE"**, per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerta dovrà contenere:

- a) Le complete generalità dell'offerente e precisamente:
 - **se persona fisica:** nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, e/o partita IVA, domicilio e residenza, stato civile; nell'ipotesi di persona coniugata, la specificazione del regime patrimoniale dei coniugi e dei dati anagrafici del coniuge, (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.), recapito telefonico.
 - **se l'offerente è minorenne:** l'offerta dovrà essere sottoscritta da chi ne ha la rappresentanza legale, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, il provvedimento del G.T. dovrà essere inserito nella busta;
 - **se l'offerente è una società o ente,** l'offerta dovrà contenere i dati identificativi, (denominazione - sede) inclusa la partita iva e il codice fiscale, recapito telefonico, nonché nome, cognome, data e luogo di nascita del legale rappresentante, e dovrà essere prodotto (all'udienza), a pena di inammissibilità, certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;
 - **in caso di offerta per persona da nominare,** la riserva di nomina dovrà essere espressa nell'offerta di acquisto e dichiarata nei tre giorni successivi all'incanto, indicando il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato, secondo le disposizioni di cui all'art. 579 c.p.c.
 - **in caso di più offerenti,** l'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote o dei diritti che ciascuno intende acquistare, e con l'indicazione di chi, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- b) Il **numero di 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 oltre un quarto rispetto al prezzo base, indicato nel presente avviso di vendita, pena l'esclusione;
- e) La dichiarazione di residenza ed elezione di 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;
- f) L'espressa dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima, dell'ordinanza di delega e dell'avviso di vendita, di essere edotto delle condizioni di fatto, di diritto, tecnico-urbanistiche dell'immobile, nonché di essere a conoscenza che tutti gli oneri della vendita, anche di carattere fiscale, così come i costi di cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramento e/o sequestri, incluso il compenso del professionista (quest'ultimo come da liquidazione del G.E.) saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario;
- g) La dichiarazione del termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al **termine massimo di centoventi (120) giorni dall'aggiudicazione, senza alcuna sospensione feriale** (da intendersi come termine massimo, nel senso che l'offerente può indicare un termine più breve, e tale circostanza potrà essere valutata dal delegato per la valutazione della migliore offerta);
- h) La dichiarazione di volersi avvalere dei benefici fiscali e – ove richiesto dal professionista delegato - produrre la relativa documentazione nel termine che sarà indicato da quest'ultimo.

All'offerta dovrà essere allegata:

- se l'offerente è persona fisica: fotocopia di un documento valido di identità e del codice fiscale, nonché, se coniugato estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero;
- se l'offerente è cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea: certificato di cittadinanza e permesso di soggiorno;
- se l'offerente agisce quale rappresentante legale di società o ente: oltre all'indicazione della ragione o denominazione sociale, copia del documento d'identità dell'offerente e documentazione comprovante i poteri e la legittimazione, nonché certificato camerale.

L'offerta di acquisto non è efficace :

- se perviene oltre il termine stabilito;
- se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ (un quarto) rispetto al prezzo base d'asta
- se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

Il giorno fissato per la vendita: il **6 DICEMBRE 2024 alle ore 10:00** , saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame.

Il professionista delegato provvederà alla deliberazione sull'offerta ed ai successivi adempimenti a norma dell'art. 572 e seguenti c.p.c.:

IN CASO DI UNICA OFFERTA VALIDA:

- a) se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato, l'offerta sarà accolta;
- b) se l'offerta sia inferiore al prezzo base d'asta sopra indicato (nei limiti di un quarto), l'offerta sarà accolta salvo che:
 - il professionista delegato ritenga (in presenza di circostanze specifiche e concrete che indicherà espressamente) che vi sia la seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
 - siano state presentate istanze di assegnazione a norma degli artt. 588 e 589 c.p.c..

IN CASO DI PLURALITA' DI OFFERTE VALIDE: si procederà:

- a) alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base della 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 sopra indicato 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, si procederà 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 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) 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., si procederà 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 deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento.

Nel caso di aggiudicazione per persona da nominare, il procuratore rimasto aggiudicatario deve dichiarare al professionista delegato **entro tre giorni** dall'aggiudicazione, il nome e le generalità complete della persona o soggetto giuridico per cui ha fatto l'offerta, depositando la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c., che il professionista delegato provvederà ad autenticare, e depositando procura notarile avente data anteriore a quella in cui ha presentato l'offerta al professionista Delegato. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.

Il delegato, disporrà l'immediata restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti.

VERSAMENTO DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE E DELLE SPESE

L'aggiudicatario dovrà versare il **saldo-prezzo** (detratta la cauzione già prestata) entro e non oltre il termine di **120 (centoventi) giorni** dalla data di aggiudicazione o entro il minor termine indicato nell'offerta, **senza alcuna sospensione feriale**. Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese e gli oneri tributari a suo carico, oltre il 50% del compenso spettante al delegato per la fase del trasferimento del bene e connesso rimborso spese generali, (la cui entità viene provvisoriamente determinata nella misura del 15% (quindici per cento) del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio nella misura che sarà comunicata dal professionista delegato).

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione già prestata) e delle spese dovrà essere versato a mezzo BONIFICO sul conto della procedura, vincolato all'ordine del G.E. i cui estremi IBAN, verranno comunicati all'aggiudicatario dal Professionista Delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione.

Le spese di cancellazione delle formalità (cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni gravanti sull'immobile pignorato) resteranno a carico dell'aggiudicatario: l'aggiudicatario medesimo, tuttavia, potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti, con espressa dichiarazione sottoscritta.

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 massimo di 120 giorni già concesso.

Resta a carico dell'aggiudicatario il compenso spettante al professionista delegato così come sarà liquidato dal G.E.

In caso di **richiesta avanzata dal creditore fondiario** di applicare la normativa sul credito fondiario **ex art. 41 T.U.B.** (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici 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 per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti; così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato sul conto della procedura.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Del presente avviso di vendita verrà eseguita la pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato, con le seguenti modalità:

- **Pubblicazione sul "portale delle vendite pubbliche"** del Ministero della Giustizia previsto dall'art. 490, comma 1, c.p.c. - almeno **cinquanta giorni prima** della data fissata per la vendita senza incanto (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>);
- **Pubblicazione**, per il tramite di Aste giudiziarie Inlinea s.p.a., dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della Relazione di stima, almeno **cinquanta giorni prima** della data fissata per la vendita senza incanto e fino al giorno della vendita **sul sito internet www.astegiudiziarie.it**;
- **Inserzione per estratto sul quotidiano**: "La Nuova del Sud", almeno **cinquanta giorni prima** della data fissata per la vendita senza incanto;
- **Pubblicazione**, per estratto tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", **sui siti internet Casa.it e Idealista.it** almeno **cinquanta giorni prima** della data fissata per la vendita senza incanto;

Del presente avviso sarà data comunicazione alle parti del processo invitate a presiedere alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 572 comma 1 c.p.c. e sarà depositata telematicamente nel fascicolo d'ufficio.

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o dinanzi al Giudice delle Esecuzioni o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo Studio:

Studio Legale Cuomo, viale Marconi n. 109/A, POTENZA

Per ogni informazione fare riferimento allo Studio del Custode Giudiziario e Professionista Delegato:

Avv. Valentina Cuomo - viale Marconi n. 109/A, POTENZA

Tel./Fax [0971/177.80.44](tel:09711778044) – valentinacuomo@gmail.com – avvocatovalentinacuomo@pec.it

La visita dell'immobile potrà essere prenotata mediante l'apposita funzione di prenotazione per la richiesta di visita degli immobili presente sul portale delle vendite pubbliche, con la precisazione che l'esame dei beni sarà consentito a qualunque interessato dopo che il Custode Giudiziario avrà preavvisato gli occupanti dell'immobile pignorato **almeno sette giorni prima della visita.**

Potenza, 26 settembre 2024

Il professionista delegato
Avv. Valentina Cuomo