

TRIBUNALE DI POTENZA

PROC. ESEC. IMM. RIUNITE N. 138/1997 E 165/1998 R.G.E.

G.E. DOTT.SA ANGELA ALBORINO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il professionista delegato **Avv. ENZO FAGGELLA**, domiciliato presso il suo studio in Potenza alla Via Pretoria n. 12;

- vista l'Ordinanza di vendita e contestuale delega ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., emessa in data 20-12-2023 dal Giudice dell'Esecuzione immobiliare del Tribunale di Potenza, Dott.ssa Angela Alborino;
- visti gli artt. 570, 571, 572 573, 574 e 591 bis c.p.c.;

AVVISA

che il giorno 14 GENNAIO 2025 alle ore 17,00

presso il suo studio sito in Potenza alla Via Pretoria n. 12 - tel. 0971/22166, procederà alla **vendita senza incanto**, ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c., dei beni immobili di seguito descritti nel presente avviso, secondo le seguenti modalità e condizioni generali come dettate dal G.E. con Ordinanza del 20.12.2023 e come quelle previste dall' **allegato "A"** del presente avviso.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

1. Il fascicolo, con la descrizione e la situazione del bene, è consultabile, previo appuntamento telefonico, presso il suo studio in Potenza alla Via Pretoria n. 12, nonché presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Potenza. La partecipazione alla vendita senza incanto, presuppone e richiede la conoscenza integrale dell'avviso di vendita, dell'Ordinanza di delega e successive integrazioni e infine della relazione di stima del C.T.U.;
2. gli offerenti dovranno presentare domanda in regola con l'imposta di bollo, in ottemperanza a quanto disposto nell'allegato "A" del presente avviso e

secondo le prescrizioni di legge in materia; **l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base;**

3. maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal professionista delegato presso il proprio studio in Potenza alla Via Pretoria n. 12, previo appuntamento telefonico al numero 0971/22166, con la precisazione che è possibile prendere visione diretta degli immobili previo appuntamento con il custode giudiziario nominato avv. Enzo Faggella, telefonando al numero sopra indicato o inviando una richiesta via mail al seguente indirizzo enzofaggella@yahoo.it;
4. tutte le attività delegate al sottoscritto professionista dal Giudice dell'Esecuzione con l'Ordinanza di vendita si svolgeranno presso il suo studio in Potenza alla Via Pretoria n. 12;
5. le spese del trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario; la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni e la voltura catastale saranno effettuate a spese dell'acquirente, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti;
6. l'aggiudicatario acquisterà i beni di seguito descritti con gli accessori, dipendenze e pertinenze a essi relativi, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla legge 47/85 e al D.P.R. 380/01, a corpo e non a misura; eventuali differenze, non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori e, comunque, secondo quanto descritto nella C.T.U. a firma del **geom. Antonino Lorusso**, depositata in cancelleria in data **20.11.2023**, che deve intendersi richiamata e trascritta nel presente avviso, anche in ordine alla regolarità urbanistica dei beni; oneri di qualsiasi genere, ivi compresi - a esempio - quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o 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;

7. si avverte che l'aggiudicatario potrà, mancando più esatte notizie circa la regolarità urbanistica del bene, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e agli artt. 40, 6° comma, e 13 della legge n. 47 del 1985, presentando domanda di concessione in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dalla autorità giudiziaria;
8. il presente avviso, l'ordinanza di delega e la relazione del C.T.U. saranno pubblicati, a cura del professionista delegato, almeno **50** giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte, sul sito internet www.astegiudiziarie.it; l'avviso di vendita in estratto, verrà altresì pubblicato a cura del professionista delegato almeno **50** giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte, sul giornale locale "Il Quotidiano" della Basilicata, nonché pubblicato, sempre a cura del professionista delegato, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti Internet Casa.it e Idealista.it sempre per il periodo di almeno 50 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, così come previsto dal Giudice dell'Esecuzione.

BENI IN VENDITA

LOTTO n. 1

- diritti pari all'intero (1/1) in piena proprietà, di un immobile sito nel Comune di Avigliano (Pz) al Vico Giustino Fortunato n. 60 – piano terra - adibito a rimessa, in catasto fabbricati di detto Comune al foglio di mappa n. **80**, p.lla **105**, sub. **32**, categoria C/6, classe 4, mq 64,00, rendita € 109,80;
- l'immobile risulta in buono stato di manutenzione e non necessita di lavori urgenti; lo stesso è costituito da una struttura in c.a. avente tamponature e

tramezzi in laterizio intonacati e tinteggiati; è dotato di pavimento, impianto elettrico e infissi esterni, ed è facilmente accessibile tramite l'area condominiale che circonda l'edificio in cui è situato.

- **STATO DETENTIVO**: libero.
- **PREZZO BASE** : € **17.325,00 (diciassettemilatrecentoventicinque/00)** .

LOTTO n. 2

- diritti pari all'intero (1/1) in piena proprietà, di un immobile sito nel Comune di Avigliano (Pz) al Vico Giustino Fortunato n. 56 – piano terra – locale commerciale, in catasto fabbricati di detto Comune al foglio di mappa n. **80**, p.lla **105**, sub. **34**, categoria C/6, classe 4, mq 65,00, rendita € 110,78;
- l'immobile risulta in buono stato di manutenzione e non necessita di lavori urgenti; lo stesso è costituito da una struttura in c.a. avente tamponature e tramezzi in laterizio intonacati e tinteggiati; è dotato di pavimento, impianto elettrico e infissi esterni, ed è facilmente accessibile tramite l'area condominiale che circonda l'edificio in cui è situato.
- STATO DETENTIVO: libero.
- **PREZZO BASE** : € **16.425,00 (sedicimilaquattrocentoventicinque/00)**

LOTTO n. 3

- diritti pari all'intero (1/1) in piena proprietà, di un fabbricato sito nel Comune di Avigliano (Pz) alla Salita Visconti n. 9 – piano terra – abitazione popolare, in catasto fabbricati di detto Comune al foglio di mappa n. **87**, p.lla **1699** sub. **3** (graffato con p.la 1702 sub. 1) e foglio di mappa n. **87**, p.lla **1702** sub. 2; , categoria A/4 classe 4, mq. 68,00, rendita € 98,13;
- diritti pari all'intero (1/1) in piena proprietà, di un fabbricato sito in Avigliano (Pz) alla Salita Visconti n. 7 – piano terra – deposito, in catasto fabbricati di detto comune al foglio di mappa n. **87**, p.lla **1702** sub. **2**, categoria C/2 classe 4, mq. 43,00, rendita € 31,09.
- Il bene è composto di due unità immobiliari sovrapposte con accessi distinti ma facenti parti del medesimo fabbricato.
- Dal civico n. 9 si accede all'u.i. avente destinazione abitativa mentre dal civico n. 7 si accede all'u.i. destinata a deposito.

- L'unità immobiliare di cui al civico 9 (p.la 1699 sub 3) è costituita da tre ambienti in fase di ristrutturazione. L'unità immobiliare di cui al civico 7 (p.la. 1702 sub 2) è costituita da più ambienti distribuiti su due livelli, anch'essi in fase di ristrutturazione, collegati da una scala interna e posti rispettivamente al piano terra e al piano sotto strada. Detti ambienti si trovano al di sotto dell'unità immobiliare censita con l'identificativo di cui alla già richiamata p.la 1699 sub 3.
- Il fabbricato comprendente le u.i. oggetto di vendita versa in un pessimo stato di manutenzione, lo stesso dicasi per gli interni delle già richiamate unità immobiliari che necessitano di interventi di straordinaria manutenzione anche di tipo strutturale.
- Non risulta dotata dell'Attestazione di Prestazione Energetica che allo stato attuale non può essere prodotta sia per la mancanza della documentazione occorrente ma anche perché l'immobile non è utilizzabile se non in seguito al completamento dei lavori di ristrutturazione.
- **STATO DETENTIVO:** libero.
- **PREZZO BASE : € 20.812,50 (ventimilaottocentododici/50).**

AVVISA ALTRESÌ

Gli immobili sono abitati dagli esecutati e i potenziali offerenti, dopo l'aggiudicazione o l'assegnazione di tutti o alcuni degli immobili, potranno, entro e non oltre la data di pubblicazione del trasferimento, formulare istanza per l'ingiunzione di rilascio e che nel caso in cui l'acquirente del bene presenti la suddetta istanza, il sottoscritto professionista custode giudiziario provvederà nei termini di legge (non prima di sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla predetta istanza) all'esecuzione dell'ingiunzione suddetta; 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.

NOTIZIE AI SENSI DELLA L. 47/85, DEL D.P.R. 380/2001

E DELLE ALTRE NORMATIVE EDILIZIE

In forza degli accertamenti operati dall'esperto nell'elaborato peritale depositato **in data 20.11.2023**, emerge che i beni immobili posti in vendita ricadono nell'abitato del Comune di Avigliano (Pz).

Il **lotto n. 1** è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia del Comune di Avigliano n. 55/1978; è dotato di certificato di Agibilità rilasciato in data 19.09.1982 – Pratica edilizia n. 261/80.

Esso non presenta alcun vincolo di carattere storico, artistico o paesaggistico.

Il **lotto n. 2** è stato realizzato in virtù di Concessione Edilizia del Comune di Avigliano n. 55/1978 e successiva Concessione Edilizia n. 17/1989; è dotato di certificato di Agibilità rilasciato in data 19.09.1982 – Pratica edilizia n. 261/80.

Esso non presenta alcun vincolo di carattere storico, artistico o paesaggistico.

Il **lotto n. 3** è stato realizzato in epoca precedente al 1942 (Legge 1150/42) e non sono state reperite autorizzazioni edilizie; non risultano comunicazioni o titoli di adeguamenti e/o modifiche eseguiti in epoca recente.

Esso non presenta alcun vincolo di carattere storico, artistico o paesaggistico.

REGIME FISCALE: gli esecutati sono dei privati, di conseguenza la vendita è assoggettata all'imposta di registro corrente e alle imposte ipotecaria e catastale. L'acquirente potrà usufruire, ricorrendone i presupposti e previa richiesta, dell'agevolazione "prima casa" e della tassazione col metodo del "prezzo valore".

Allegato "A"

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

2.1) Le offerte di acquisto, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. , dovranno essere depositate, entro e non oltre le **ore 17,00** del giorno **13 GENNAIO 2025**, previo appuntamento telefonico al seguente numero 0971.22166, presso lo studio del professionista delegato in Potenza (aperto al pubblico dalle ore 16,00 alle ore 19,00 dal lunedì al venerdì, festivi esclusi), in busta chiusa, all'esterno della quale dovranno essere annotati a cura del ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e l'ora del deposito;

2.2) l'offerta è irrevocabile sino alla data della vendita fissata e comunque per almeno 120 gg. e non è efficace se il prezzo offerto è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta, se perviene oltre il termine sopra indicato o se l'offerente non presta la cauzione con le modalità che seguono, in misura non inferiore al dieci per cento (10%) del prezzo da lui proposto;

2.3) l'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare e con la indicazione, in caso di offerta presentata da più soggetti, di chi, tra gli stessi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

2.4) all'interno della predetta busta dovranno essere inseriti:

a) dichiarazione di offerta irrevocabile di acquisto in carta legale, contenente, l'indicazione del numero di R.G.E. **(138/1997)** della procedura, i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta a pena di esclusione, del tempo non superiore a 120 gg. dall'aggiudicazione, senza sospensione feriale, e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta.

b) se PERSONA FISICA: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, residenza, stato civile dell'offerente, recapito telefonico e, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge, con allegata copia di valido documento di identificazione, (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 del codice civile); qualora la persona fisica partecipi in qualità di titolare di omonima ditta individuale, dovrà essere indicata la Partita Iva e all'udienza dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A., in corso di validità, della ditta stessa; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, inserita nella busta. L'offerta potrà essere

anche presentata da procuratore legale che presenterà offerta per persona da nominare.

c) se l'offerente è una SOCIETA' o ENTE dovranno essere indicati i dati identificativi, inclusa la partita Iva o il Codice fiscale, il recapito telefonico e il fax, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante. All'offerta dovrà essere allegata copia di un valido documento di identificazione di quest'ultimo e all'udienza dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A., in corso di validità, dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente in udienza;

d) l'espressa dichiarazione dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene 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 trascrizione di pignoramento e/o sequestri, incluso il compenso del professionista, saranno a esclusivo carico dell'aggiudicatario;

e) l'assegno circolare non trasferibile pari al 10% del **prezzo offerto**, a titolo di cauzione, emesso da istituti di credito, intestato "**avv. Enzo Faggella professionista delegato nella proc.esec.imm. del Tribunale di Potenza N.R.G.E. 138/1997**"; tale somma sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo o di rifiuto dell'acquisto; nonché copia dell'assegno e del retro su unica facciata. In caso di mancata aggiudicazione, detto assegno sarà restituito come per legge;

f) la dichiarazione di residenza o di elezione di domicilio nel Comune di Potenza ai sensi dell'art. 582 c.p.c. (in caso di assenza o di incompleta dichiarazione, tutte le comunicazioni verranno effettuate all'offerente presso la cancelleria del Tribunale di Potenza).

2.5) Le buste contenenti le offerte saranno aperte il giorno fissato per l'esame delle stesse alla presenza dei creditori e degli offerenti, i quali dovranno presentarsi muniti di valido documento di riconoscimento personalmente o a mezzo mandatario

munito di procura speciale.

In caso di unica offerta (art. 572 c.p.c.): se l'offerta è pari o superiore al 75 % del prezzo base d'asta sopra indicato si procederà all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base 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 del richiamato art. 588 e ss. c.p.c.

Nel caso di pluralità di offerte valide (art. 573 c.p.c.) si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; 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.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori agli importi in precedenza indicati dopo la descrizione di ciascun lotto.

Allorchè sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

2.6) entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni, senza sospensione dei termini feriali, dall'avvenuta aggiudicazione definitiva, ovvero entro il minor termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta, lo stesso dovrà versare il prezzo di acquisto, detratto l'importo della cauzione già versato, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **“avv. Enzo Faggella professionista delegato nella proc.esec.imm. del Trib. Potenza N.R.G.E. 138/1997”**, che provvederà a versarlo, entro 15 gg., sul c.c.b. intestato alla procedura e all'ordine del Giudice dell'Esecuzione, aperto presso La Banca Popolare di Bari, entro 10 gg. dall'aggiudicazione.

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;

Ai sensi dell'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 gg. già concesso.

Inoltre, l'aggiudicatario unitamente al saldo del prezzo dovrà versare, una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico, la cui entità sarà stabilita dal professionista secondo le modalità di cui sopra.

Pertanto, oltre al residuo prezzo, sono a carico dell'aggiudicatario, altresì, tutte le spese per il trasferimento degli immobili e accessori (spese per l'adempimento agli obblighi tributari, di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, nonché quelle necessarie per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni dei pignoramenti), oltre al compenso spettante al professionista delegato per le operazioni di vendita e successive, così come sarà liquidato dal Giudice dell'Esecuzione. Il mancato versamento nei termini, costituisce ragione di decadenza dell'aggiudicazione ex art. 587 c.p.c.. Le spese di cancellazione delle formalità (iscrizioni e trascrizioni dei pignoramenti) resteranno a carico dell'aggiudicatario il quale potrà dispensare il delegato dai relativi adempimenti.

Potenza, lì 18 settembre 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Enzo Faggella

