



Notardilizia

TRIBUNALE DI POTENZA
SEZIONE CIVILE
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Alborino
Notaio delegato: Dr. Antonio DI LIZIA

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
Procedura di Espropriazione Immobiliare RGE N. 35/2014

Il sottoscritto **Dr Antonio Di Lizia**, Notaio in Potenza, iscritto nel Ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Potenza, Lagonegro, Melfi e Sala Consilina, delegato alle attività di vendita dal G.E. con ordinanza del 17.5.2018 nella **procedura esecutiva RGE n. 35/2014** promossa da ITALFONDIARIO SPA,
- visto i successivi provvedimenti del G.E. Dott.ssa Alborino del 7 gennaio 2022 e 3 febbraio 2023 di prosecuzione delle attività di vendita,
- visto il decreto di decadenza dell'aggiudicatario emesso dal G.E. in data 27.11.23;
- visti gli artt. 570 e segg. e l'art. 591 bis c.p.c.;

A V V I S A

che il giorno **28 novembre 2024** alle ore **11,00** procederà, presso il proprio studio in Potenza al Piazzale Don Uva N. 1, alla **VENDITA SENZA INCANTO**, ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c., dei **beni immobili di seguito descritti**, secondo le modalità e condizioni appresso indicate, costituenti il **lotto unico**, così come individuato nella relazione tecnica d'ufficio del 27 aprile 2018 e successivo chiarimento a cura del **CTU Geom. Molinari**, alle quali il presente avviso si riporta e fa completo riferimento:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono ubicati nel comune di **LAVELLO (PZ)**

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà su **locali deposito** posti al piano primo e secondo sottostrada di un fabbricato in **Comune di LAVELLO (PZ)** alla Via della Resistenza nn. 13 e 15, per una consistenza catastale totale di 399 mq.,

distinti nel N.C.E.U. DEL COMUNE DI LAVELLO:

a) **locale deposito** posto al piano primo sottostrada,



Notardilizia

al foglio 55, particella 580, subalterno 9, categ. C/2, cl. 3, cons. mq. 182, superficie catastale totale: 199 mq., R.C. Euro 234,99, VIA DELLA RESISTENZA n.13-15 Piano S1;

b) locale deposito posto al secondo piano sottostrada,

al foglio 55, particella 580, subalterno 10, categ. C/2, cl. 3, cons. mq. 217, superficie catastale totale: 237 mq., R.C. Euro 280,18, VIA DELLA RESISTENZA n.13-15 Piano S2;

PREZZO BASE ribassato: Euro 48.304,69

OFFERTA MINIMA Euro 36.228,52 (pari al 75% del prezzo base)

RILANCIO MINIMO: Euro 1.000,00 da apportare sull'offerta più alta, in caso di eventuale gara ex art. 573 cpc;

il tutto come meglio specificato nelle successive modalità di partecipazione;

Stato detentivo degli IMMOBILI:

Gli immobili risultano liberi.

Precisazioni Urbanistiche:

Quanto alla regolarità urbanistica e stato degli immobili, si richiamano nel presente avviso **le indicazioni, le informazioni e gli accertamenti operati dal CTU Geom. Molinari nell'elaborato peritale su indicato, che deve intendersi qui per intero richiamato e trascritto.**

Regime Fiscale:

Il regime fiscale dipenderà dai requisiti soggettivi del debitore, dell'aggiudicatario e dalla classificazione catastale del bene immobile oggetto della vendita;

L'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge e previa richiesta al delegato, potrà usufruire delle agevolazioni fiscali previste.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera tuttavia gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'effettuare una preventiva verifica sul trattamento fiscale del trasferimento.

**CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO
E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE**

1. Per partecipare alla vendita senza incanto, ogni **interessato**, escluso il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, **personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato) previamente munito di procura speciale notarile, a norma dell'art. 579 comma 3 c.p.c., dovrà depositare** presso lo studio del Notaio delegato in Potenza, P.zzale Don Uva, N. 1, (previo appuntamento telefonico al n. 0971.444777) entro e non oltre le ore **11,00 del giorno 27 novembre 2024 (giorno feriale antecedente la**



Notardilizia

vendita) una busta chiusa, idoneamente sigillata, contenente l'offerta di acquisto in bollo (art. 571 c.p.c.), all'esterno della quale saranno annotati, a cura del Notaio delegato ricevente (o da suo delegato), il nome, previa identificazione, di chi deposita materialmente l'offerta, (che può essere anche persona diversa dall'offerente), data e orario di ricezione, il nome dello stesso Notaio delegato, e la data fissata per l'esame delle offerte,

2. L'offerta di acquisto, dovrà contenere le seguenti indicazioni:

a) il numero di R.G.E. della procedura;
b) i dati identificativi del bene (e del lotto) per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo a base d'asta indicato nel presente avviso di vendita, a pena di esclusione);

d) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di 120 giorni dalla data dell'aggiudicazione, senza sospensione feriale;

e) le generalità dell'offerente e precisamente:

e-1) se PERSONA FISICA: nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, stato civile, recapito telefonico (nonchè telefax e indirizzo di posta elettronica, se in possesso), e in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione, qualora coniugato in regime di comunione legale dei beni, delle generalità del coniuge (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale), con allegata copia di valido documento di identificazione, il quale, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale dovrà partecipare alla seduta fissata per l'esame delle offerte e rendere la dichiarazione prevista dall'art.179 del codice civile;

qualora la persona fisica partecipi in qualità di titolare di omonima impresa individuale, dovrà essere indicata la Partita Iva e all'udienza, a pena di inammissibilità, dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A., in corso di validità, della impresa stessa;

e-2) se SOCIETA' O ENTE: dovranno essere indicati i dati identificativi, inclusa la partita IVA e/o codice fiscale, il recapito telefonico e il fax, indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica semplice, nonchè cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, con allegata copia di un valido documento di identificazione di quest'ultimo;

all'udienza dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A., in corso di validità, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;

e-3) se l'offerente è minorene, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare, che sarà inserita nella busta tra i documenti allegati;



Notardilizia

e-4) in caso di offerta presentata dal procuratore legale (avvocato) per persona da nominare ai sensi dell'art. 579, comma 3 c.p.c., munito di mandato speciale risultante da procura notarile, la riserva di nomina dovrà essere espressa nell'offerta di acquisto e dichiarata nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, attraverso il deposito di una dichiarazione presso lo studio del delegato, che individui il soggetto per il quale è stata fatta l'offerta, oltre al deposito della procura speciale notarile avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte.

In mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome del procuratore;

e-5) in caso di offerta congiunta la stessa deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere disposta l'aggiudicazione del 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 rappresentare in asta anche gli altri offerenti e di formulare eventuali offerte in aumento. Ove manchi l'indicazione delle quote e dei diritti l'offerta si intenderà in quota proporzionale al numero degli offerenti.

Non sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;

f) 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 trascrizioni di pignoramento e/o sequestri, incluso il compenso del Notaio delegato, saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario;

3. All'offerta dovranno essere allegati:

a) se l'offerente è persona fisica:

- fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale, nonché estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero; in caso di comunione legale dei beni, fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale del coniuge;
- qualora la persona fisica partecipi in qualità di titolare di omonima impresa individuale dovrà essere indicata la partita Iva e prodotto certificato della C.C.I.A.A., in corso di validità;
- in caso di più offerenti congiunti pro quota la documentazione deve essere depositata per ciascun offerente;
- in caso di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso di soggiorno in corso di validità;

b) se l'offerente agisce quale legale rappresentante di Società o Ente:

- copia di valido documento di identità del legale rappresentante



Notardilizia

e documentazione comprovante i poteri e la legittimazione, nonché certificato rilasciato dal registro imprese competente in corso di validità, attestante la vigenza, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, nonché eventuali delibere autorizzative, (non è sufficiente la visura camerale);

c) un assegno circolare non trasferibile per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato all'ordine di "Dr Antonio Di Lizia Notaio delegato nella Procedura Esecutiva Immobiliare RGE N. 35/2014.

Tale somma sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo presso o di rifiuto all'acquisto;

In caso di mancata aggiudicazione, detto assegno sarà restituito come per legge;

4. L'offerta è irrevocabile, ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta, e non è efficace, ai sensi dell'art. 571 comma 2, c.p.c. se perviene oltre il termine sopra indicato, se il prezzo offerto è inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo a base d'asta o se l'offerente non presta la **cauzione con le modalità di cui sopra, in misura non inferiore al 10 (dieci) per cento del prezzo da lui proposto;**

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Le buste contenenti le offerte saranno aperte il giorno e nell'ora fissata per l'esame delle stesse, presso lo studio del Notaio delegato in Potenza, al P.zzale Don Uva,1, alla presenza dei creditori e degli offerenti ove comparsi, nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti;

Il 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 (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 (nei limiti di 1/4) 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.,

In caso di pluralità di offerte valide (art.573 c.p.c.): si procederà alla gara sull'offerta più alta mediante rilanci verbali, con aggiudicazione in favore del maggior offerente, anche in caso



Notardilizia

di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, o in assenza degli offerenti, 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 all'importo indicato in precedenza **per il lotto unico**, alla voce rilancio minimo.

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

L'aggiudicazione diviene definitiva il giorno stesso della deliberazione sulle offerte.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E SPESE

Il versamento del saldo del prezzo di acquisto, detratto l'importo della cauzione già versato, dovrà essere effettuato **entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni** dall'avvenuta aggiudicazione, senza alcuna sospensione feriale, ovvero entro il minor termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta, con **assegno circolare, non trasferibile, intestato a " Dr Antonio Di Lizia Notaio delegato nella procedura esecutiva immobiliare N. 35/2014 RGE;**

ovvero in alternativa, mediante bonifico sul conto della procedura i cui estremi saranno comunicati all'aggiudicatario dal delegato.

Nello stesso termine di 120 gg., dovrà essere consegnata al delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo;

Sono altresì a carico dell'aggiudicatario, entro lo stesso termine di 120 giorni, da versarsi unitamente al saldo del prezzo, secondo le modalità sopra indicate, le spese e gli ulteriori oneri tributari a suo carico, conseguenti all'acquisto dei beni, nonchè le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli inerenti alla procedura, oltre il 50% del compenso spettante al Notaio delegato per la fase del 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 nella misura che sarà comunicata dal delegato).**

(L'anticipazione delle spese è provvisoria e sono fatte salve, a seguito di conteggio finale, eventuali successive richieste di in-



Notardilizia

tegrazione o restituzioni).

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., il Giudice dell'esecuzione ha ritenuto che non ricorrano giustificati motivi per disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, tenuto conto del valore del compendio pignorato, nonchè del termine di 120 gg. già concesso.

All'esito di tali adempimenti sarà emesso dal Giudice dell'Esecuzione il decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c..

Il mancato versamento di dette somme nei termini, costituisce ragione di decadenza dall'aggiudicazione ex art. 587 c.p.c. e di perdita della cauzione a titolo di multa, con ogni ulteriore conseguenza di legge.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

1) Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380),

così come identificati, descritti e valutati nella consulenza tecnica d'Ufficio (relazione di stima) a firma dell'esperto già indicato, depositata presso la competente Cancelleria del Tribunale (nonchè pubblicata sul sito internet del Tribunale di Potenza e aste giudiziarie, unitamente al presente avviso ed all'ordinanza di vendita) che deve essere consultata dall'offerente ed alla quale il presente avviso si riporta e fa completo riferimento, con le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive inerenti e quote condominiali relative;

2) La vendita è effettuata a corpo e non a misura, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

3) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, nè potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, la 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 prece-



Notardilizia

dente 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;

In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, ove consentito, per gli immobili realizzati in violazione alla normativa urbanistica edilizia, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5° e 40 comma 6°, della legge 28 febbraio 1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46, comma 5° del DPR 6 giugno 2001 n. 380, e successive modifiche ed integrazioni, purchè presenti (a proprie spese) 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.

4) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

Le **spese** relative alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli **sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il Notaio delegato dai relativi adempimenti;**

5) Sono altresì a carico dell'aggiudicatario, gli ulteriori oneri fiscali e tributari conseguenti all'acquisto dei beni, quali le spese di trasferimento ed accessori in ragione dell'importo indicato dal delegato, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase del trasferimento, ai sensi del Decreto del Ministero di Giustizia n. 227/2015, così come sarà liquidato dal G.E.;

6) Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento del creditore fondiario (Banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 della legge bancaria), **in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 15 giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo)** il Notaio delegato calcolerà, approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del Notaio e del custode, nonchè per l'eventuale definitiva liberazione del bene ove una tale attività sia ancora da compiere.

Così calcolate le somme dovute alla procedura, il Notaio delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura.

L'attribuzione delle somme in tal modo versate deve intendersi meramente provvisoria, e pertanto soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita;



Notardilizia

7) **Gli offerenti che vorranno avvalersi della procedura di concessione di mutui agli aggiudicatari** prevista dal cosiddetto protocollo ABI, dovranno farne espressa richiesta nell'offerta di acquisto o comunque, entro il termine per il versamento del prezzo. In particolare, si precisa che i partecipanti alle aste, hanno la possibilità di ottenere mutui ipotecari a tassi e condizioni economiche prestabiliti da ogni singola banca aderente al c.d. "Protocollo ABI" per la concessione di mutui agli aggiudicatari, con garanzia sul medesimo immobile oggetto di vendita;

8) Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza o eleggere domicilio nel Comune di Potenza ai sensi dell'art. 582 c.p.c., (in mancanza o in caso di incompleta dichiarazione, tutte le notificazioni e comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale.

9) In ogni caso il Delegato: riceve le dichiarazioni di nomina di cui all'art. 583 c.p.c., provvede a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo 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);

10) La partecipazione alla vendita, presuppone la conoscenza integrale dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della relazione di stima del CTU, che seppure agli atti, potranno essere consultati presso lo studio del delegato, nei giorni feriali dal lunedì al venerdì previo appuntamento (tel. e fax 0971.444777; e-mail: esecuzioni@notardilizia.it) nonché presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Potenza;

11) Tutte le attività delegate che dovranno essere compiute a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c. in Cancelleria od innanzi al Giudice delle Esecuzioni, saranno effettuate presso lo studio del sottoscritto Notaio Delegato, sito in Potenza al P.zzale Don Uva, 1, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni.

CUSTODE GIUDIZIARIO

Custode del compendio pignorato è il medesimo delegato notaio dr Antonio di Lizia.

E' possibile prendere visione diretta degli immobili previo appuntamento con il **custode giudiziario** nominato (0971.444777).

La visita dei beni posti in vendita dovrà essere prenotata nel-



Notardilizia

l'apposita sezione "prenota visita immobile" presente sul portale vendite pubbliche.

PUBBLICITA' ed INFORMAZIONI

Il Notaio Delegato provvederà ad effettuata la seguente pubblicità dell'avviso di vendita:

- pubblicazione, per estratto, sul giornale locale "La Nuova del Sud";
 - affissione per estratto su manifesti murari nel Comune ove sono ubicati gli immobili in vendita;
 - pubblicazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it del testo integrale dell'avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di delega ed alla relazione del CTU;
- nonchè pubblicazione sul sito www.tribunalepotenza.it, così come previsto dal Giudice dell'esecuzione;

La pubblicazione avverrà per un tempo non inferiore a 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c.,

L'avviso sarà inoltre pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia come previsto dall'art. 490 comma 1 c.p.c. almeno 50 giorni prima dell'udienza di vendita.

Il presente avviso sarà altresì comunicato con notifica al debitore esecutato ed ai creditori del procedimento esecutivo.

Ulteriori informazioni e chiarimenti potranno essere fornite presso la Cancelleria del Tribunale di Potenza - Sezione Civile - Ufficio Esecuzioni Immobiliari - Via Nazario Sauro (piano quarto) e previo appuntamento telefonico (numero 0971.444777) presso lo studio del Notaio delegato alla vendita dr Antonio Di Lizia.

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

Potenza, 19 settembre 2024

**Il Notaio delegato
Dr Antonio Di Lizia**