

TRIBUNALE DI POTENZA
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare N.R.G.E. 32/1996 + 67/1996 + 16/2021

- AVVISO DI VENDITA -

La dott.ssa Marcella Luca, con studio in Salerno, alla Via Nizza n. 114, 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 27.11.2012, come aggiornata in data 10.11.2016 e 19.2.2018, nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 32/1996 ad istanza di Mediocredito del Sud (ora Castello Finance Srl), rapp.to dall'avv. Angelo Alberto Martorano, riunita alle procedure n. 67/1996 ad istanza di MPS Spa (ora Sestino Securitisation Srl) e n. 16/2021 ad istanza di Sestino Securitisation S.r.l., rapp.te dall'avv. Marco Borraccia;

- 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 il 17.1.2007 e successive integrazioni del 9.9.2016, 29.10.2018, 12.5.2023 e 25.7.2023;

- visti i precedenti tentativi di vendita andati deserti e 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 **15 GENNAIO 2025, alle ore 12.00, 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) del lotto di seguito descritto (per la descrizione completa si rinvia al prosieguo del presente avviso ed alla perizia depositata).

LOTTO TRE: 1/1 proprietà di VILLINO in Potenza alla C.da Rossellino, composto al piano seminterrato da un ampio locale destinato a garage e legnaia; al piano rialzato da un ingresso-salone, una cucina, tre camere, uno studio e due bagni; al piano sottotetto da tre camere e un bagno, circa 249 mq, oltre cortile e giardino di mq 3.822.

Dati catastali: in NCEU del Comune di Potenza, Via Rossellino, fg. 76 part. **754**, cat. A/2, cl. 2, vani 11, p. SS1-T-1, mq 310, rendita €488,57 ed in NCT fg. 76 part. **274**, vigneto cl. 3, ha 00.38.22, r.a. €10,86, r.d. €13,82

- **Prezzo base d'asta: €108.246,00**
- **Offerta minima: €81.185,00**
- **Rilancio: €2.000,00**

Per la descrizione completa degli immobili si rinvia alla relazione peritale depositata in atti

Altre informazioni sugli immobili come da relazione dell'Esperto

Il terreno su cui insiste il fabbricato è completamente recintato, con cancello di ingresso in ferro e piazzale antistante pavimentato. Il fabbricato/villino, costruito agli inizi degli anni '80, è costituito da un piano seminterrato, un piano rialzato ed un sottotetto abitabile cui si accede da una scala interna. Le finiture sono di media qualità, i pavimenti sono in parquet nella zona notte e cotto nella zona giorno; gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera, è dotato di impianto di riscaldamento autonomo, impianto idrico e impianto elettrico.

In relazione alla **regolarità urbanistica ed edilizia**, il terreno di cui al lotto TRE ricade nella zona C prevalentemente di nuovo insediamento residenziale e servizi annessi; parte del terreno della particella 274 per circa 197 mq è occupata da sede stradale esistente. Il fabbricato che insiste su tale terreno è stato realizzato con Concessione Edilizia pratica n. 516 di prot. gen. 22325/84 del 26.10.1984. L'area di asservimento alla costruzione ricade sulle particelle n. 274, 277e 265 fg. 76. Con atto trascritto il 30.1.1974, l'ENEL costituiva servitù di elettrodotto inamovibile sul terreno al Fol. 76. part. 274.

- 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.

- Nel caso in cui i beni non fossero dotati di certificazione energetica ex D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, come modificato dal D.Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311 e dal D.L. n. 112 del 2008, convertito nella Legge 6 agosto 2008 n. 133, gli stessi potrebbero rientrare nella classe energetica di tipo "G".

- Gli immobili vengono posti in vendita, così come identificati dall'Esperto nella perizia (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) e nelle successive integrazioni. 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 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.

- **La partecipazione alla vendita senza incanto, presuppone e richiede la conoscenza integrale dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega ed eventuali integrazioni e della relazione di stima del C.T.U. come integrata successivamente.**

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

Provenienza

Il Lotto Tre risulta pervenuto a omissis con atto di permuta del 30.12.1981 rep. 19463, trascritto il 22.1.1982 ai nn. 913/828, da omissis e omissis.

Regime Fiscale

Si dà atto che il soggetto esecutato è persona fisica e che, pertanto, il trasferimento è soggetto ad Imposta di Registro proporzionale. 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. Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare, **entro le ore 13,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita**, 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 al 10% del prezzo offerto**, intestato a "Proc. Esec. 32/1996 Trib. Potenza".
2. All'esterno della busta verrà annotato, dal sottoscritto o da un suo incaricato, il nome di chi materialmente provvede al deposito (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista Delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.
3. Al presentatore dell'offerta verrà rilasciata ricevuta con l'indicazione della data del deposito dell'offerta, comprensiva di ore e minuti.
4. **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**.
5. **Ognuno, tranne il debitore**, 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..

6. L'offerta di acquisto, in regola con il bollo e 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 minorenni 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) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione dell'Esperto e di essere edotto delle condizioni di fatto e diritto dell'immobile.
- g) la volontà di richiedere, ove sussistano i presupposti di legge, agevolazioni fiscali (legge prima casa, prezzo valore, credito d'imposta. La relativa documentazione dovrà essere consegnata solo dopo l'aggiudicazione).

7. All'offerta di acquisto 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 da cui risultino i poteri e la legittimazione del soggetto che ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società (ad es. procura speciale o certificato camerale a non più di tre mesi da cui risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente), 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.
8. In nessun caso sarà possibile trasferire gli immobili a soggetti diversi da quelli che sottoscrivono l'offerta.
9. In caso di mancata aggiudicazione, l'assegno verrà restituito a fine udienza
10. 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 al 10% del prezzo offerto secondo le modalità innanzi elencate.
11. 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..
12. L'aggiudicazione sarà definitiva, e quindi non saranno prese in considerazione successive offerte.
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:**
 - a.1) se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;
 - a.2) 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 a base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c..

- b) In caso di pluralità di offerte:** gli offerenti saranno invitati a partecipare ad una **GARA** sull'offerta più alta;
- b.1)** in caso di adesione, la gara si svolgerà tramite **rilancio minimo** non inferiore ad **€2.000,00**. L'immobile sarà aggiudicato al maggiore offerente allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore.
- b.2)** 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;
- b.3)** 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.4)** 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.** Ai non aggiudicatari gli assegni verranno restituiti immediatamente dopo l'aggiudicazione.
- 16. SALDO PREZZO:** L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo (detratta la cauzione di cui sopra, nel termine di **giorni 120 (centoventi)** dall'aggiudicazione, senza alcuna sospensione feriale, a mezzo assegno circolare n.t. o bonifico bancario con le modalità che verranno comunicate dal professionista delegato.
- 17. FONDO SPESE:** Entro lo stesso termine di **120 giorni**, senza alcuna sospensione feriale, 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, rimborso spese generali ed accessori di legge. La misura e le modalità di versamento delle suddette somme (assegno circolare n.t. o bonifico bancario) sarà comunicata dal professionista delegato entro 10 giorni dall'aggiudicazione. L'importo da versare deve intendersi salvo conguaglio o restituzione dell'eventuale esubero. Nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.
- 18.** 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.
- 19.** Non ricorrono giustificati motivi per disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente.

20. 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.
21. 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.
22. 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.
23. Avvenuto il versamento del prezzo e delle spese, nella misura e nei termini innanzi indicati, sarà emesso il decreto di trasferimento dal Giudice dell'Esecuzione.
24. Il sottoscritto Professionista Delegato provvederà, ai sensi dell'art. 591bis c. 3 n. 11 c.p.c., all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni.
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.
25. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti, sentenza di fallimento o sequestri conservativi; il sottoscritto Professionista Delegato provvederà all'esecuzione delle cancellazioni delle suddette formalità con spese anch'esse a carico dell'aggiudicatario.
26. In ogni caso 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).
27. 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..
28. 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, e ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il Professionista Delegato al numero **339/2455831**.

29. La **PUBBLICITÀ LEGALE** prevista dall'art. 490 c.p.c. sarà effettuata, a cura del Professionista Delegato, mediante pubblicazione su Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Grazia e Giustizia e nel termine di almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sul sito internet www.astegiudiziarie.it e mediante pubblicazione su un quotidiano a diffusione locale a scelta del professionista delegato.

ATTIVITA' DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

- Il lotto TRE è occupato dal debitore esecutato.
- Custode del compendio pignorato è il medesimo professionista delegato, dott.ssa Marcella Luca a cui è affidata, su istanza dell'aggiudicatario, la liberazione dell'immobile.
- L'aggiudicatario o l'assegnatario dell'immobile possono, entro e non oltre la data di pubblicazione del decreto di 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 degli immobili** possono essere formulate 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 7 ottobre 2024

Il Professionista Delegato

Dott.ssa Marcella Luca

