

Avv. Giulia Alviggi
Via M. Ripa 2 - 84122 Salerno
Tel e fax: 089 239930
Pec: avvgiulialviggi@legalmail.it

AVVISO DI VENDITA DELEGATA SENZA INCANTO

Procedura Esecutiva n. 122/12 N.R.G.E. TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

G.E. Dott.Davide Visconti

L'avv. Giulia Alviggi, con studio in Salerno, alla Via Matteo Ripa n.2 , delegata ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., con Ordinanza resa dal Giudice dell'Esecuzione del 18.05.2017, nella procedura esecutiva n. **122/12**, , creditore procedente Prelios Credit Servicing S.p.A., , rappresentata e difesa dall'avv. Giacomo Bracciale
- vista l'istanza di vendita del creditore pignorante

- visto il provvedimento di delega e il successivo di proroga delle operazioni reso dal GE dott.ssa Di Paolo

- letta la Relazione dell'Esperto redatta dal geom. Carmine Iacovino e integrativa del 20.08.2016

AVVISA

che ha fissato per il giorno **31 gennaio 2025** ore **12:30**, la vendita **SENZA INCANTO** e, quindi, l'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero la gara delle medesime (se presentati in misura superiore ad una per lo stesso lotto) del **LOTTO UNICO** di seguito descritto, presso lo studio dell'avv. **Michele Messina in Potenza alla via Pretoria 108**, ove il Delegato ha eletto domicilio ai fini dell'espletamento delle operazioni di vendita con termine di scadenza del 30.01.2025 alle ore 13:00 per la presentazione delle offerte d'acquisto del bene pignorato.

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE (come da Relazione dell'Esperto in atti)

Lotto Unico:

Immobile ubicato nel Comune di Acerenza (Pz), censito in Catasto Fabbricati (partita 787, fg. 23 p.IIa 415 sub 1, cat. A2), consistenza 17,5 vani, che si sviluppa su tre livelli con ingresso sia da via A. Saffi n.4 che dal civico 8 di via V. Emanuele II°n.8.

Trattasi di unità immobiliare così articolata:

UNITA' NEGOZIALE 1:

Locale deposito ubicato al piano terra con ingresso dal civico n. 4 di via A. Saffi, piano PT1-2, categoria A/2, con relativi diritti di proprietà al cortile ivi ubicato. L'accesso avviene da un portale in legno di rilevanti dimensioni di pregio storico-artistico che da' prima su una corte esclusiva e poi nel locale deposito posto allo stesso livello. L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di 82,23 mq., calcolata secondo i dettami del D.P.R. 138/1998, con altezza media pari a ml. 2.82.

UNITA' NEGOZIALE 2:

Abitazione piano 1. Si presenta in buono stato di manutenzione ed i soffitti a volte presentano, nelle sale da pranzo, delle decorazioni di particolare pregio architettonico.

La pavimentazione è composta da piastrelle in ceramica/maioliche e gli infissi sono in legno così come le porte interne di vano.

L'unità immobiliare sviluppa una superficie commerciale di 233,58 mq., calcolata secondo i dettami del D.P.R. 138/1998, con altezza media pari a ml. 3.00.

L'ingresso all'appartamento avviene dal pianerottolo di una tromba scala appartenente ad un'altra unità immobiliare (subalterno 14 della stessa p.IIa) di proprietà aliena.

Avv. Giulia Alviggi
Via M. Ripa 2 - 84122 Salerno
Tel e fax: 089 239930
Pec: avvigiulialviggi@legalmail.it

UNITA' NEGOZIALE 3

Abitazione piano 2. Anche per il secondo appartamento rilevato l'ingresso è consentito dalla stessa tromba scala realizzata all'interno del subalterno 14 trattato. Si presenta in buono stato di manutenzione.

La pavimentazione è composta da piastrelle in ceramica/maioliche e gli infissi sono in legno così come le porte interne al vano. Inoltre è presente un terrazzo posto alla stesso livello ed una soffitta di modeste dimensioni con accesso diretto dal terrazzo medesimo.

Sviluppa una superficie commerciale di 169,54 mq., calcolata secondo i dettami del D.P.R. 138/1998, con altezza media pari a ml. 3.37.

Prezzo Base: 56.775,00 (cinquantaseimilasettecentosettantacinque/00 per l' **UNICO LOTTO**

Offerta minima:) **42.600,00** (quarantaduemilaseicento/00) pari al 75% del prezzo base.

Rilancio minimo in caso di gara: Euro 1.300,00;

Provenienza e Stato di occupazione dell'immobile: è pervenuto ai debitori in forza di atto di accettazione di eredità con beneficio di inventario presso Tribunale di Potenza del 05.07.2011, trascritta a Potenza il 12.07.2011 ed è attualmente occupato dal nucleo familiare dei debitori.

All'uopo, **si rendono edotti i potenziali offerenti che, dopo l'aggiudicazione o l'assegnazione, l'aggiudicatario o l'assegnatario dell'immobile possono, entro e non oltre la data di pubblicazione del decreto di trasferimento, formulare un'istanza di attuazione dell'ingiunzione al rilascio dell'immobile e che, nel caso in cui l'acquirente del bene presenti la suddetta istanza, il custode giudiziario provvederà', nei termini di legge (non prima di sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla predetta istanza), all'attuazione della suddetta; l'istanza non potrà essere presentata dopo la pubblicazione del decreto di trasferimento in quanto l'aggiudicatario, ottenuto il trasferimento del diritto posto in vendita, avrà perso la legittimazione a formularla.**

Precisazioni urbanistiche :*L'immobile è censito in Catasto (fg. 23 p.lla 415 sub. 1), ma non è stato possibile reperire la planimetria catastale urbana non essendo presente né negli atti informatici né negli archivi storici dell'Agenzia delle Entrate settore Territorio, sebbene l'immobile fosse censito fin dal 1939.*

L'immobile nel tempo ha subito delle variazioni che ha reso i tre piani non più comunicanti tra loro, bensì autonomi e con accessi indipendenti. Vi sono state le modifiche riguardanti la demolizione delle rampe di scale interne che permettevano il collegamento tra i vari piani e la successiva realizzazione di varchi che tutt'oggi consentono l'accesso ai vari livelli.

Essendo il lotto intercluso occorrerà costituire una servitù coattiva sul pianerottolo di proprietà aliena da cui si accede o installare una scala come da relazione integrativa del CTU, il cui costo stimato, suscettibile di variazioni e' pari ad euro 55.990,00

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- 1) (**PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**). Le offerte di acquisto, irrevocabili sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni in caso di mancato accoglimento, corredate di bollo, dovranno essere depositate in busta chiusa **presso lo studio dell'avv. Michele Messina in Potenza alla via Pretoria 108, ove il delegato ha eletto domicilio ai fini della vendita, previo appuntamento telefonico al n. 089239930 o 3475451544,** nei giorni di lunedì e di giovedì dalle ore 10,00 alle 12,00. In ogni caso le offerte dovranno pervenire presso la citata sede, entro e non oltre le ore 13,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita.

Avv. Giulia Alviggi
Via M. Ripa 2 - 84122 Salerno
Tel e fax: 089 239930
Pec: avvgiulialviggi@legalmail.it

- 2) A norma dell'art. 571 c.p.c., è ammessa a proporre offerta qualsiasi persona, escluso il debitore, personalmente, ovvero a mezzo di avvocato munito di procura speciale; gli avvocati possono anche fare offerta per persona da nominare (art.579 c.p.c., 3° comma). Non è possibile proporre offerta in busta chiusa mediante procuratore generale o speciale.
- 3) (ANNOTAZIONI SULLA BUSTA). La busta contenente l'offerta non deve riportare alcuna dicitura esterna; sulla stessa, a cura del delegato o di un suo incaricato ad hoc, saranno annotati esclusivamente:
- il nome, previa identificazione, di chi provvede materialmente al deposito dell'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente);
 - il nome del giudice dell'esecuzione o del professionista delegato;
 - la data fissata per l'esame delle offerte.

Nessuna altra indicazione - né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta.

- 4) (CONTENUTO DELL'OFFERTA). L'offerta, debitamente sottoscritta ed in bollo conforme al vigente importo (€ 16,00), dovrà contenere, a pena di inefficacia: un assegno circolare non trasferibile - intestato all'ordine di Avv.Giulia Alviggi quale professionista delegato nella "procedura esecutiva immobiliare n°122/12 R.G.E. Tribunale di Potenza" - di importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto per il lotto in vendita, a titolo di cauzione (e che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto o di mancato versamento del saldo prezzo). Se l'offerente non presta cauzione con le modalità stabilite, la sua offerta sarà dichiarata inefficace ai sensi dell'art. 571 c.p.c.. Si precisa che il 10% è l'importo minimo della cauzione, in quanto l'offerente può anche versare anche una cauzione più alta.

(*per le persone fisiche*): il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile e che sottoscrive l'offerta (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) - il quale dovrà anche presentarsi il giorno fissato per la vendita - e dovrà essere allegata la fotocopia del documento di identità dell'istante e del tesserino del codice fiscale; se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia conforme; in caso di dichiarazione presentata congiuntamente da più soggetti, deve essere indicato colui che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento; in caso di cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, all'offerta deve essere allegata fotocopia del permesso di soggiorno in corso di validità o carta di soggiorno (ora "permesso CE di lungo periodo") con durata illimitata; (per le società o altri enti):

se l'offerente agisce quale legale rappresentante di persona giuridica o società di persone, all'offerta (che deve essere sottoscritta dal legale rappresentante della società o dell'ente e deve recare l'indicazione della denominazione sociale, sede, partita IVA o codice fiscale, dati anagrafici completi del legale rappresentante) deve essere allegato certificato, in corso di validità, rilasciato dal Registro imprese competente attestante i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante ovvero la procura che giustifichi gli stessi poteri;

in caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere effettuata nella domanda di partecipazione alla vendita;

e dovrà altresì contenere:

i dati identificativi della procedura e del bene per il quale l'offerta è presentata; o l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo indicato come prezzo base fino ad 1/4 (è valida quindi l'offerta che indichi un prezzo pari al 75% del prezzo base), a pena di inefficacia dell'offerta; o

Avv. Giulia Alviggi
Via M. Ripa 2 - 84122 Salerno
Tel e fax: 089 239930
Pec: avvgiulialviggi@legalmail.it

il modo e il termine del versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese inerenti la vendita; detto termine non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, con possibilità per l'offerente di indicare un termine più breve (circostanza, quest'ultima, che sarà valutata ai fini della individuazione della migliore offerta);
l'indicazione di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso di vendita, nonché di essere edotti sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile in vendita;
l'espressa dichiarazione - ai sensi del D.M. 22.01.2008 n°37 e del D. Lgs. n°192/2005 e succ. mod. e integr. - di esonerare la procedura dalla produzione della certificazione attestante la conformità degli impianti alle norme di sicurezza, con impegno dell'offerente di assumere direttamente tali incombenze in caso di aggiudicazione.

5) **CONDIZIONI DELLA VENDITA SENZA INCANTO**

- a) (CONVOCAZIONE DELLE PARTI). **La convocazione delle parti e degli offerenti davanti al professionista delegato per l'apertura delle buste, per la deliberazione sull'offerta (sentite le parti ed i creditori iscritti eventualmente presenti) e per l'eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art.573 c.p.c. è fissata per il giorno 31 gennaio 2024 , ore 12:30 presso lo studio dell'avv.Michele Messina in Potenza alla via Pretoria 108 , ove il delegato elegge domicilio**
- b) OFFERTE D'ACQUISTO). L'offerta presentata è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per 120 giorni . L'offerente è tenuto a presentarsi nel giorno, ora e luogo della vendita sopra indicata. In caso di mancata presentazione e se l'offerta è la sola presentata per quel lotto, il bene andrà comunque aggiudicato all'offerente non presente; in caso di presenza di altre offerte per il bene in questione si darà luogo ad una gara sulla base dell'offerta migliore, che potrà essere anche quella formulata dall'offerente non presente.
- c) (INEFFICACIA DELL'OFFERTA). A norma dell'art.571 c.p.c., l'offerta non è efficace: • se perviene oltre il termine di presentazione stabilito; • se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base come sopra determinato per il Lotto in vendita • se l'offerente non presta cauzione con le modalità e per l'importo sopra indicati.
- d) (DELIBERAZIONE SULL'OFFERTA). Alla data indicata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:
- qualora venga presentata una sola offerta valida, si procederà ad aggiudicazione all'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 sarà 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 aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara ; nel caso in cui provengano 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 di gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verterà assegnato al creditore istante a norma dell'art 588 c.p.c.
- Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad *euro 1300,00* (milletrecento/00)
- Analoga misura è stabilita per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si procederà ad ulteriori esperimenti con prezzo ribassato
- Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 1 minuto dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo in aumento come sopra specificato per il lotto in vendita.

Avv. Giulia Alviggi
Via M. Ripa 2 - 84122 Salerno
Tel e fax: 089 239930
Pec: avvgiulialviggi@legalmail.it

- 6) (RESTITUZIONE DELLA CAUZIONE). Se l'offerente non si renderà aggiudicatario, la cauzione verrà immediatamente restituita dopo la chiusura della vendita.
- 7) Nel caso in cui non siano proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'art.571 c.p.c. il delegato procederà a fissare nuovo termine non inferiore a sessanta e non superiore a novanta giorni per formulare le offerte e a fissare il giorno successivo, innanzi a sé l'udienza prevista per gli incumbenti ex artt 571 e 572 c.p.c.
- 8) **VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E DELLE SPESE DI TRASFERIMENTO.**
Il saldo prezzo dovrà essere versato a mezzo A.C. a beneficio dell'avv.Giulia Alviggi quale professionista delegato nella procedura immobiliare n°122/12 Tribunale di Potenza R.g.E. **entro il termine di 120 giorni**, senza alcuna sospensione feriale, dalla data di aggiudicazione; inoltre l'aggiudicatario unitamente al saldo prezzo dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico (la cui entità sarà stabilita dal professionista delegato e che sarà da questi comunicata all'aggiudicatario e entro dieci giorni dall'aggiudicazione);
Le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il delegato dai relativi adempimenti
L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che saranno comunicate all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è 120 gg dalla 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; 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.
Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario di credito avente i requisiti di cui all'art.58 della legge bancaria), l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) dovrà versare direttamente alla banca mutuante (o al cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questo (art.41 comma 4, declgs. 1 settembre 1993 n.385) nel termine di cinquanta giorni dalla data anzidetta (ovvero nel termine di venti giorni ove il procedimento esecutivo, iniziato prima del 1° gennaio 1994, sia ancora soggetto alla precedente normativa sul credito fondiario ex art 161 comma 6° del citato decreto legislativo), versando l'eventuale residuo nei successivi dieci giorni (ovvero nei successivi quaranta giorni, per i procedimenti iniziati prima del 1 gennaio 1994) e consegnando al professionista delegato la quietanza emessa dalla banca mutuante. Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare al professionista delegato - mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: "procedura esecutiva immobiliare n°122/12 R.G.E. Tribunale di Potenza" la somma corrispondente all'importo delle spese e degli oneri (anche fiscali) del trasferimento, che saranno quantificati dopo l'aggiudicazione, ferma restando la possibilità di successiva integrazione - ove necessario - a richiesta del delegato in sede di conteggio finale.
- 9) (FINANZIAMENTO IPOTECARIO DELL'ACQUISTO). L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi alle banche convenzionate il cui elenco è reperibile presso la Cancelleria del Tribunale.
- 10) (INADEMPIENZA DELL'AGGIUDICATARIO). Se il prezzo non è depositato nel termine sopra stabilito, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e perderà l'intera cauzione a titolo di multa (art.587 c.p.c.).

Avv. Giulia Alviggi
Via M. Ripa 2 - 84122 Salerno
Tel e fax: 089 239930
Pec: avvgiulialviggi@legalmail.it

11) (ONERI DELLA VENDITA ED ADEMPIMENTI EX ART.591 BIS, N.11, C.P.C.). Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario, mentre le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento saranno effettuate a cura del professionista delegato.

ALTRE NOTIZIE SULLA VENDITA

(CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA). L'immobile viene posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori e terzi in genere; con tutte le pertinenze, dipendenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive eventualmente esistenti. La vendita è a corpo e non a misura e pertanto eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

(GARANZIA PER I VIZI/MANCANZA DI QUALITÀ – ESCLUSIONE). Si precisa comunque che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, e che, conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi o di difformità della cosa venduta e/o la mancanza di qualità e/o l'esistenza di oneri di qualsiasi genere [ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, e quelli per spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dagli esecutati (ex art. 63, comma 4, disp. att. c.c.)] - 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 tenuto conto di ciò nella determinazione del medesimo.

(CANCELLAZIONE DEI GRAVAMI PREGIUDIZIEVOLI). L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni di pignoramenti e gravami in genere i quali, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellati a cura del professionista delegato.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle vendite telematiche , che sostituisce l'affissione all'Albo del Tribunale e pubblicato per estratto, almeno 50 giorni prima del termine di presentazione delle offerte e, almeno 45 prima negli spazi della testata "La Gazzetta del Mezzogiorno " nonché sul sito Internet www.astegiudiziarie.it (sui quali potranno essere consultati l'ordinanza di delega e la relazione di stima con le allegate foto nonché il *virtual tour per il tramite di Aste Giudiziarie in Linea spa*). Maggiori informazioni (anche con riferimento alla visita degli immobili) potranno essere assunte presso lo studio del professionista delegato (che è anche custode giudiziario) avv. Giulia Alviggi Via M.Ripa 2 Salerno (tel. e fax 089/239930 - 3475451544 - P.E.C.: avvgiulialviggi@legalmail.it)

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

Potenza, 15.10.2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv.Giulia Alviggi