

TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Angela Alborino

Professionista Delegato: Notaio Francesco Carretta

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Procedura esecutiva immobiliare n.106/2014 R.G.E.

Il sottoscritto Notaio Francesco Carretta, con studio in Lavello alla via Roma n.28,

- vista l'ordinanza di vendita e contestuale delega alle operazioni di vendita del compendio immobiliare pignorato nella procedura esecutiva immobiliare n.106/2014 R.G.E. resa dal Giudice dell'Esecuzione in data 3 aprile 2024 ed il provvedimento reso dal medesimo Giudice dell'Esecuzione in data 18 aprile 2024;

- visti gli artt. 570 e seguenti e 591 bis c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **18 (diciotto) gennaio 2025 (duemilaventicinque) alle ore 12:00 (dodici e zero minuti primi)**, presso il proprio studio in Lavello alla via Roma n. 28, si procederà alla VENDITA SENZA INCANTO delle unità immobiliari pignorate, costituenti lotto unico, di seguito descritti ed alle condizioni infra specificate.

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI POSTI IN VENDITA

LOTTO UNICO: Piena proprietà del fabbricato in corso di costruzione sito in Lavello alla via San Francesco n.4/C, composto da tre livelli: primo piano, piano secondo e piano terzo (sottotetto), della superficie di circa 75 (settantacinque) metri quadrati sia per il primo che per il secondo piano e di circa 53 (cinquantatrè) metri quadrati per il piano terzo (sottotetto), riportato in **catasto fabbricati del Comune di Lavello al foglio 48 particella 1842 sub 2** Via San Francesco n. 2B piano: 1-3 categ. F/3 senza altri dati censuari perché in corso di costruzione.

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 92.950,00
(novantaduemilanovecentocinquanta e zero centesimi)

PREZZO MINIMO DA OFFRIRE: Euro 69.712,50
(sessantanovemilasettecentododici e cinquanta centesimi)

il tutto come meglio risulta dalla relazione tecnica e successive relazioni tecniche integrative redatte dallo stimatore arch. Canio Romaniello alle quali si rinvia per avere notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale, oltre che sugli ipotizzabili costi di sanatoria di eventuali abusi edilizi.

Le unità immobiliari pignorate, costituenti lotto unico, sono libere.

CONDIZIONI DI VENDITA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo presso lo studio del Professionista Delegato alle operazioni di vendita, Notaio Francesco Carretta, in Lavello alla via Roma n.28.

Dalla relazione tecnica e dalle successive relazioni tecniche integrative redatte dallo stimatore arch. Canio Romaniello (che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte e risultano pubblicizzate e conoscibili sul sito internet infra indicato) risulta che:

- le unità immobiliari, costituenti Lotto Unico, sono state realizzate in forza delle concessioni edilizie n.ri 224 del 1992 e 298 del 1993, entrambe rilasciate dal Sindaco del Comune di Lavello;

- al piano sottotetto la copertura a falda unica è stata in parte modificata, nella parte più bassa è stato realizzato un terrazzo di 23,15 metri quadrati, l'altezza interna varia da un minimo di 1,60 metri ad un massimo di 2,70 metri, la porta di accesso al terrazzo ha un'altezza di 1,50 metri. Le variazioni apportate al piano sottotetto, rispetto al progetto presentato, vanno a modificare la volumetria, la consistenza catastale dell'immobile e la relativa distribuzione degli spazi interni. Da ulteriori approfondimenti effettuati dallo stimatore presso l'ufficio tecnico del Comune di Lavello, è emerso che le citate difformità urbanistiche risultano sanabili secondo i modi previsti per legge, in quanto le volumetrie realizzate risultano minore rispetto a quelle assentite e per sanare gli abusi dovrà essere presentato un progetto in sanatoria, il cui costo è di Euro 750,00;

- alle succitate unità immobiliari, costituenti Lotto Unico, si accede attraverso l'androne di ingresso e vano scala riportati in catasto fabbricati del Comune di Lavello al foglio 48 particella 1842 sub 3 come bene comune non censibile, a servizio sia delle succitate unità immobiliari individuate con la particella 1842 sub 2 sia dell'unità immobiliare individuata con la particella 1842 sub 1 non oggetto della presente vendita.

I beni immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella relazione tecnica e successive relazioni tecniche integrative redatte dallo stimatore arch. Canio Romaniello (che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso 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, 5° comma e 40, 6° comma della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed 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 giugno 2001), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è effettuata a corpo e non a misura, eventuali differenze di misure non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La presente vendita deve considerarsi come vendita forzata ed in quanto tale 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 degli 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 potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione de prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'onere per la regolarizzazione di eventuali difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura e spese dell'aggiudicatario. E' parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; 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; anche le spese per la cancellazione delle formalità (iscrizioni e trascrizioni) sono a carico dell'aggiudicatario, ma lo stesso potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti (art. 586 c.p.c.). Non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili.

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

La presente vendita è soggetta ad imposta di registro secondo le aliquote di legge, e le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni ecc...) saranno fornite dal professionista delegato.

CONDIZIONI E MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato in Lavello alla via Roma n.28 entro il termine di 24 ore prima della data e dell'ora fissata per la vendita e, **precisamente entro le ore 12:00 (dodici e zero minuti primi) del giorno 17 (diciassette) gennaio 2025 (duemilaventicinque)**, una busta chiusa per ciascun singolo lotto contenente l'offerta di acquisto in bollo.

Al momento del deposito della busta chiusa, il professionista delegato (o un suo delegato) provvederà ad annotare, sull'esterno della busta, il nome di chi materialmente deposita l'offerta (previa sua identificazione), il nome del professionista delegato, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e la data e l'ora del deposito.

L'offerta di acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 (centoventi) giorni; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno dell'offerta.

L'offerta di acquisto, in bollo e sottoscritta, dovrà contenere:

a) Le generalità dell'offerente e precisamente:

- se persona fisica: cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, residenza o domicilio, stato civile; nell'ipotesi in cui l'offerente sia coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi e i 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.);

- in caso di offerta in nome e per conto di un minorenni o incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta rispettivamente dai genitori e dal legale rappresentante e/o dall'assistente, previa autorizzazione del Giudice Tutelare ed il provvedimento del Giudice Tutelare dovrà essere inserito in copia conforme nella busta;

- in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società o altro ente, l'offerta dovrà contenere i dati identificativi dell'offerente (denominazione - sede) inclusa la partita iva, il codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, nonché nome, cognome, data di nascita, luogo di nascita, codice fiscale, domicilio del legale rappresentante, **e dovrà essere prodotto all'udienza, a pena di inammissibilità, certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità e di data non superiore ad un mese** dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza (**non è sufficiente la mera visura camerale della società**);

- in caso di offerta per persona da nominare formulata da parte di un avvocato ex art.579, 3° comma, c.p.c., la riserva di nomina dovrà essere espressa nell'offerta di acquisto e dichiarata nei tre giorni successivi dall'aggiudicazione, indicando il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta e depositando la procura notarile; in mancanza di nomina tempestiva e rituale, l'aggiudicazione avverrà in capo all'avvocato che ha presentato l'offerta aggiudicata;

- in caso di più offerenti, l'offerta, oltre a riportare tutti i dati e la documentazione innanzi prevista per la partecipazione di persone fisiche e/o giuridiche, deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote che ciascuno intende acquistare (in mancanza di indicazioni l'aggiudicazione avverrà in quote uguali) e con l'indicazione di chi, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

b) i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto;

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

e) espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione tecnica e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;

f) dichiarazione di residenza e di elezione di domicilio nel Comune di Potenza ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e le comunicazioni verranno effettuate all'offerente presso la Cancelleria del Tribunale di Potenza;

g) espresso esonero della procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme di sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

All'offerta dovrà essere allegata:

- se l'offerente è persona fisica, fotocopia di un documento di riconoscimento valido;
- se l'offerente è cittadino di altro Stato non facente parte della Comunità Europea, la documentazione da cui risulti la capacità giuridica a rendersi acquirente (ad es. permesso di soggiorno valido a tal fine) anche nel rispetto delle norme in materia di reciprocità;
- se l'offerente agisce quale rappresentante legale di società o ente, oltre all'indicazione della ragione o denominazione sociale, fotocopia del documento d'identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società o altro ente e parteciperà alla gara e qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri;
- copia del documento di identità dell'offerente e documentazione comprovante i poteri e la legittimazione nonché certificato della CCIAA in corso di validità da prodursi, al massimo, il giorno dell'udienza;
- un assegno circolare non trasferibile, **intestato all'ordine di "Notaio Francesco Carretta delegato proc.es.imm. n.106/2014"**, per un importo pari **almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo del prezzo, di rifiuto o decadenza dall'acquisto.

La cauzione costituisce acconto sul prezzo.

Il delegato alle operazioni di vendita provvederà alla restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti.

Salvo il caso di riserva di nomina, come innanzi disciplinato, e di sussistenza di comunione legale tra coniugi e di comunioni discendenti da unione civile e/o da contratti di convivenza ritualmente registrati ai sensi della Legge n.76/2016, non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre 1/4 (un quarto) rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo presso lo studio del professionista delegato alle operazioni di vendita, Notaio Francesco Carretta, in Lavello alla via Roma n.28.

All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida:

a) se l'offerta sia pari o superiore al prezzo base d'asta suindicato, l'offerta sarà accolta;

b) se l'offerta sia inferiore al prezzo base d'asta sopra indicato nei limiti di ammissibilità dell'offerta e cioè nei limiti del prezzo minimo da offrire pure suindicato, l'offerta sarà accolta salvo che: in primo luogo, il professionista delegato ritenga - in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare in ogni caso espressamente - che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi e nel rispetto degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

In caso di pluralità di offerte valide si procederà:

1) in primo luogo alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base dell'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 indicato nell'avviso di vendita 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, 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 terrà conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento;

2) in secondo luogo, 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., 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 terrà conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento.

Il saldo-prezzo dovrà essere versato entro e non oltre il termine di 120 (centoventi) giorni, senza alcuna sospensione feriale, dalla data di aggiudicazione, ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta; 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% (cinquanta per cento) del compenso spettante al delegato per la fase del trasferimento del bene e del connesso rimborso spese generali (la cui entità provvisoriamente si determina 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 prestata) e delle spese dovrà essere versato mediante bonifico sul conto della procedura, vincolato al G.E., i cui estremi, in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

Il Professionista Delegato comunicherà all'aggiudicatario, entro 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto corrente della procedura.

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 di 120 (centoventi) giorni già concesso.

Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio in Lavello alla via Roma n.28 ove sarà possibile prendere visione della relazione tecnica e successive relazioni tecniche integrative redatte dallo stimatore arch. Canio Romaniello, dell'ordinanza di delega e dell'avviso di vendita. Ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati al medesimo professionista delegato o custode giudiziario.

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito (con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese e, nel caso di più lotti, la quota proporzionale riferita a ciascun lotto e l'indicazione delle modalità di versamento del prezzo) 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 la registrazione e la trascrizione del decreto di trasferimento e per la 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.

Il mancato pagamento nel termine stabilito, comporterà la decadenza dell'aggiudicatario con conseguente perdita della cauzione versata con le conseguenze di legge di cui all'art. 587 c.p.c.

Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del complesso staggito, ovvero, dei singoli beni posti in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione della Procedura.

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti potranno essere richiesti al Professionista Delegato alle operazioni di vendita al numero 0972/83380.

Sarà possibile effettuare visite accompagnate agli immobili: le richieste di visita potranno essere prenotate mediante l'apposita funzione sul portale delle vendite pubbliche.

Si comunica altresì che custode del compendio immobiliare pignorato è il Notaio Francesco Carretta.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" almeno 50 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto;
- pubblicazione, per il tramite di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.a., dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione tecnica e successive relazioni tecniche integrative almeno 50 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto e fino al giorno della vendita sul sito internet www.astegiudiziarie.it (unico sito autorizzato);
- inserzione, almeno 50 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto e negli spazi della testata abitualmente destinati a questi fini, di un estratto del presente avviso di vendita sul quotidiano "Roma" - edizione della Basilicata;
- pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet Casa.it e Idealista.it per il periodo di almeno 50 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto.

Lavello, 3 (tre) novembre 2024 (duemilaventiquattro)

Il Professionista Delegato

Notaio Francesco Carretta