

TRIBUNALE DI POTENZA
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva n. 43/04 e riunite R.G.E.

- AVVISO DI VENDITA -

Il dott. Giovanni Alari, con studio in Salerno, alla Via Nizza 114, tel. 335 8107485, e-mail: g.alari@studiogiovannialari.it

- vista l'ordinanza di delega ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., resa dal Giudice dell'Esecuzione in data 22-23/06/2010, come integrata con provvedimento in data 28.2.2014 ed in data 18.7.2017, aggiornate il 19.2.2018 e 28.6.2018, nella procedura esecutiva n. 43/2004, promossa ad istanza di Intesa Gestione Crediti s.p.a., creditore pignorante, surrogata da Castello Finance Srl, rappresentata e difesa dall'avv. Marco Borraccia, a cui è riunita la procedura n. 240/96 ad istanza di Banca Mediterranea, surrogata da Fino 1 Securitisation Srl, rappresentata e difesa dall'avv. Luigi Sinisi;

- 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 dall'arch. Margherita Capasso, depositata presso la competente Cancelleria in data 05.12.2008, integrata in data 3.7.2012 ed in data 3.11.2014;

- 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 dei beni, 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 12.45, 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) dei lotti di seguito descritti (per la descrizione completa si rinvia al prosieguo del presente avviso ed alla perizia depositata).

Lotto UNO: 1/1 della proprietà di appartamento in Potenza alla Via Firenze n. 52, p. 3°, composto da ingresso, cucina-soggiorno, salottino, 2 wc, 3 camere da letto oltre soffitta pertinenziale di mq 6 posta al p. 4°. In N.C.E.U. Fg 29, **p.lla n. 754 sub 26**, cat. A/2, Cl.4, vani 7,5, Superficie catastale totale mq 128, totale escluse aree scoperte mq. 124; Rendita €464,81.

- **Prezzo base d'asta: €108.212,00**
- **Offerta minima: €81.159,00**
- **Rilancio: €2.000,00**

LOTTO DUE: 1/1 della proprietà di **1)** fabbricato rurale in Potenza, Contrada Cugno del Finocchio, entrostante la part. n. 23 del fg. 79 del catasto terreni, per una superficie di 150 mq circa, all'epoca della perizia non regolarizzato ai sensi del d.l. 78/2010. Con

pratica n. PZ0163214 in atti dal 12.7.2012 (costituzione n. 11659.1/2012) l'immobile corrispondente al Catasto Terreni Fg. 79 particella 23 è stato identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 79 part. 257 sub 1, Via Marrucaro, p. T, cat. A/3, classe 6, cons. 6 vani.

2) Terreni in agro di Potenza alla Contrada Cugno del Finocchio, riportati in C.T. al **Fol. 79, part. 23**, Porz. AA, seminativo, cl. 4, ha 30,00, R.D. 3,10, R.A. €3,87, Porz. AB, pascolo arborato, cl. 2, ha 1.00.00, R.D. €5,16, R.A. €4,13 e Porz. AC, pascolo, cl. 3, ha 95,77, R.D. €4,45 e R.A. €3,46; **Fol. 79, part. n. 15** (area urbana, ha 1.22 censita al C.T. da dichiarare al catasto urbano) – **Fol. 79, part. n. 16** (seminativo, cl. 4, ha 2.44.75, R.D. €25,28 e R.A. €31,60) – **Fol. 79, part. n. 174** (seminativo, cl. 4, ha 06.60, R.D. €0,68, R.A. €0,85), **Fol. 79, n. 144** (pascolo, cl. 3, ha 40.00, R.D. €1,86 e R.A. €1,45) — **Fol. 79, part. n. 175** (pascolo, cl. 3, ha 02.00, R.D. €0.09, R.A. €0,07).

- **Prezzo base d'asta: €301.392,00**
- **Offerta minima: €226.044,00**
- **Rilancio: €5.000,00**

LOTTO TRE: 1/1 della proprietà del fabbricato su tre livelli in Avigliano, loc. Sarnelli, adibito a civile abitazione, in N.C.E.U. **Fg 35, p.lla n. 382 sub 3**, cat. A/4, cl 5, vani 3,5, piano 1, int. 2, Sottotetto; **382 sub 4** cat. A/4, cl 4, vani 4, r.c. €121,88, piano S1, int. 3; **382 sub 5** cat. C/1, cl 3, mq 69, r.c. €587,99, piano T, int. 1; 2) 1/1 proprietà del garage in Avigliano, loc. Sarnelli, in N.C.E.U. al **Fg 35, p.lla 2185** (ex n. 711 C.T.), Cat. C/6, Cl. 1, consistenza mq. 44, Superficie Catastale 58, R.C. € 70,44.

- **Prezzo base d'asta: €36.419,00**
- **Offerta minima: €27.314,00**
- **Rilancio: €1.000,00**

LOTTO TREDICI: quota 1/3 della proprietà di terreno in agro di Potenza, c/da Piano del Mattino, in NCT al **Fol. 22, particella 9**, pascolo – cespuglio, cl. 3, mq 19770 catastali, RD €8.17, RA €6.13.

- **Prezzo base d'asta: €13.901,00**
- **Offerta minima: €10.426,00**
- **Rilancio: €500,00**

- 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.

ALTRE INFORMAZIONI SUGLI IMMOBILI **(come dalla relazione dell'Esperto in atti)**

LOTTO UNO: L'appartamento è stato costruito dall'IACP nel quartiere denominato "Risorgimento" costituito da edifici popolari. Nel suo contesto sono presenti aree a verde e parcheggi. L'appartamento è di circa 135 mq lordi. L'esperto riferisce che l'impianto elettrico è a norma ed il riscaldamento è condominiale.

Su detto immobile grava la seguente formalità che, sebbene non rinnovata ai sensi dell'art. 2847 c.c., non potrà essere cancellata: domanda giudiziale trascritta a Potenza il 15.10.1991 ai nn. 12371/10674, nascente da atto di citazione ex 2932 c.c.

Stato di occupazione: L'immobile è attualmente occupato da terzi.

LOTTO DUE: Il fabbricato, composto da patio, ampio salone, 2 camere, bagno, ripostiglio e cantina, è sito in un contesto rurale distante 4 Km dal centro della città. E' realizzato con struttura mista in muratura e cemento armato, la copertura è con solaio poggiato su struttura portante in legno. L'accesso è realizzato con un patio sotto il quale è posto un forno a legna. E' presente l'impianto di riscaldamento oltre al caminetto posto nel salone. E' inoltre presente una tettoia con sottostante campo di bocce, allo stato, gravemente danneggiata. Si fa presente che il fabbricato rurale, entrostante la part. n. 23 del fg. 79 del catasto terreni, per una superficie di 150 mq circa, al tempo della perizia, non risultava regolarizzato ai sensi del dl 78/2010. Con pratica n. PZ0163214 in atti dal 12.7.2012 (costituzione n. 11659.1/2012) l'immobile corrispondente al Catasto Terreni Fg. 79 particella 23 è stato identificato al Catasto Fabbricati al Fg. 79 part. 257 sub 1, Via Marrucaro, p. T, cat. A/3, classe 6, cons. 6 vani. L'immobile risulta in completo stato di abbandono e da ristrutturare. I terreni hanno come ambito di riferimento "l'ambito extra Urbano" non compreso nell'Ambito Periurbano. Comprende il territorio aperto del Comune di Potenza (ambiti agricoli e ambiti naturalistici) e in esso, oltre agli originari insediamenti agricoli, sono presenti, con caratteristiche di diffusione insediativa e, in molti casi, di aggregazione edilizia numerosi edifici con funzione residenziale, oltre ad edifici produttivi isolati e servizi sparsi. In questa zona l'indice di fabbricabilità fondiaria è di 0.03 mc/mq, ricadono in un'area di instabilità geologica per cui ogni particella ha una sua prescrizione per quanto riguarda l'indice di fabbricabilità.

I terreni per la maggior parte sono posti in pianura e sono accessibili tramite la strada comunale Marrucaro. Su detti immobili grava la seguente formalità che, sebbene non rinnovata ai sensi dell'art. 2847 c.c., non potrà essere cancellata: domanda giudiziale trascritta a Potenza il 15.10.1991 ai nn. 12371/10674, nascente da atto di citazione ex 2932 c.c.

Stato di occupazione: L'immobile è nella disponibilità del debitore.

LOTTO TRE: Il fabbricato si sviluppa su tre livelli ed è composto, al piano seminterrato di mq 90, da ampio soggiorno-pranzo, ripostiglio, cucina, bagno,

disimpegno, cucina e legnaia, al piano terra di mq 110 da ampio locale, bagno con antibagno, bagno, cucina con dispensa e locale lavaggio, balcone e terrazzo ed al piano sottotetto di mq 110 da 2 camere, corridoio, bagno, ripostiglio, terrazzo e balcone. L'immobile è sito in un contesto rurale e prospetta sulla strada statale; è in corso di ricostruzione ex L. 219/81. Il locale garage, di mq 44, è di nuova costruzione.

Stato di occupazione: L'immobile è occupato dal debitore.

LOTTO TREDICI: Quota di 1/3 della proprietà comune ed indivisa con soggetti estranei alla procedura. Il suolo è accessibile tramite una strada rurale dissestata ed è sito in un contesto morfologico impervio. Il terreno ricade in "Ambito Extraurbano – Territorio Aperto" del vigente strumento urbanistico. Comprende il territorio aperto del Comune di Potenza (ambiti agricoli e naturalistici) e in esso, oltre agli originari insediamenti agricoli, sono presenti, con caratteristiche di diffusione insediativa e di aggregazione edilizia numerosi edifici con funzione residenziale, oltre ad edifici produttivi e servizi sparsi. L'indice di fabbricabilità fondiaria (0,03 mc/mq) è lo stesso della zona E del Vecchio Piano Regolatore Generale. I confini della particella sono identificati a valle dalla strada vicinale, a monte dalla recinzione in filo spinato e paletti in parte in legno e in parte in cls. Lungo la recinzione sono posti, a delimitazione della proprietà, anche dei termini lapidei. L'area in oggetto si presenta con un dislivello di 30 mt tra valle e monte, il rilievo sul posto evidenzia una discordanza rispetto a quanto riportato graficamente sulla mappa catastale. In particolare l'esperto ha evidenziato un traslamento del confine di monte (limite recintato), mentre a valle parte del lotto è occupato dalla sede stradale. Infine, dal rilievo di dettaglio effettuato dall'Esperto, emerge che la superficie rilevata, al netto della sede stradale, è pari a mq 16.400 in luogo di mq 19.700.

Stato di occupazione: L'immobile è nella disponibilità del debitore e di terzi.

- In ogni caso, per tutti i lotti posti in vendita, ove ricorrano i presupposti di legge, le difformità potranno essere sanate dall'aggiudicatario che 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.

- L'Esperto inoltre nulla riferisce circa l'esistenza della certificazione energetica degli immobili secondo la vigente normativa recata dal 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 (nel caso in cui i beni non fossero dotati di certificazione energetica, potrebbero rientrare nella classe energetica di tipo "G");

- 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

Lotto Uno: Il compendio pignorato risulta pervenuto ai sig.ri omissis e omissis dall'IACP della provincia di Potenza, in virtù di atto di cessione di alloggio dell'8.7.1977, n.30123, trascritto il 28.7.1977 ai nn. 7535/6734 al quale ha fatto seguito atto di rettifica a rogito del notaio Aniello Calabrese di Pagani del 29 luglio 2014, rep. 151139, racc. 37440, trascritto a Potenza il 31.7.2014 ai nn. 11337/9678, in quanto, per mero errore materiale, nel citato atto dell'8.7.1977, l'immobile sia pur esattamente descritto e confinato, veniva individuato in catasto con la part.lla 754/27 del foglio 29 in luogo della esatta p.lla 754/26 del foglio 29.

Lotto Due: Il compendio pignorato risulta pervenuto al sig. omissis in virtù di atto di vendita per notar Pierluigi Giuliani da Genzano di Lucania del 15.1.1974, trascritto a Potenza il 22.1.1974 ai nn. 1288/1160.

Lotto Tre: Il compendio pignorato risulta pervenuto al sig. omissis in virtù di donazione con atto per notar Giuratrabocchetti del 24.12.76, trascritto il 18.01.77 ai nn. 618/556.

Lotto Tredici: Il compendio pignorato risulta pervenuto al sig. omissis per i diritti di proprietà in ragione di 1/3 in forza di atto di compravendita per notar Giuliani stipulato in data 10/07/1990, rep.14088/1452, trascritto a Potenza il 21/07/1990 ai nn. 9534/8203.

Regime Fiscale

Maggiori informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita forzata (imposte di trasferimento – registro o iva – sulla base della natura del soggetto esecutato/venditore; agevolazioni fiscali, ecc., sulla base del soggetto aggiudicatario/acquirente) saranno fornite dal professionista delegato su richiesta.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera, tuttavia, gli offerenti dall'effettuare una preventiva ed autonoma *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. 335/8107485, una **busta chiusa, una per ciascun lotto**, 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 e non trasferibile pari al 10% del prezzo offerto, intestato a "Proc. Esec. 43/04". Se l'offerta riguarda più lotti dovrà essere emesso un assegno per ciascun lotto.
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. Qualora si intenda fare offerte per più di un lotto, sarà necessario che le offerte siano formulate separatamente ciascuna per ogni singolo lotto ed inserite in buste distinte (tante buste quanti sono i lotti per cui si intende partecipare).
5. **Le buste saranno aperte** dal professionista delegato il giorno fissato per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti, ove comparsi, **presso Godesk, Via della Tecnica 18, Potenza.**
6. **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..
7. **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) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione;
- h) 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.

8. All'offerta di acquisto dovranno essere allegati:

- a) l'assegno circolare n.t. per la cauzione da versare per ciascun lotto;
 - 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.
9. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine innanzi stabilito, se il prezzo offerto è inferiore di oltre ¼ il prezzo base o se l'offerente non presta cauzione in misura pari al 10% del prezzo offerto secondo le modalità innanzi elencate.

10. 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..
11. L'aggiudicazione sarà definitiva, e quindi non saranno prese in considerazione successive offerte.
12. Svolgimento dell'asta
- a) **In caso di unica offerta:** se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; 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 per il lotto Uno, € 5.000,00 per il Lotto Due, € 1.000,00 per il lotto Tre, €500,00 per il Lotto Tredici. Gli immobili saranno aggiudicati 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.
13. Ai non aggiudicatari gli assegni verranno restituiti immediatamente dopo l'aggiudicazione.
14. in nessun caso sarà possibile trasferire gli immobili a soggetti diversi da quelli che sottoscrivono l'offerta.
15. **SALDO PREZZO:** L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo (detratta la cauzione di cui sopra) nel **termine di 120 giorni** dall'aggiudicazione, senza alcuna sospensione feriale, a mezzo assegno circolare non trasferibile o bonifico bancario con le modalità che verranno comunicate dal professionista delegato.

- 16. 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 degli obblighi tributari, di registrazione, di 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 dei suddetti versamenti viene forfettariamente individuata nel **15% del prezzo di aggiudicazione**, salvo diversa indicazione del professionista delegato e salvo conguaglio o restituzione dell'eventuale esubero. Le modalità di versamento delle suddette somme (assegno circolare n.t. o bonifico bancario) verranno comunicate dal professionista delegato. Nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.
- 17.** Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (il quale 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.
- 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.** 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.
- 22.** Avvenuto il versamento del prezzo e delle spese, nella misura e nei termini innanzi indicati, sarà emesso dal Giudice dell'Esecuzione il decreto di trasferimento (ex art. 586 c.p.c).
- 23.** Il sottoscritto Professionista Delegato provvederà 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.

24. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; il sottoscritto Professionista Delegato provvederà all'esecuzione delle cancellazioni delle suddette formalità con spese anch'esse a carico dell'aggiudicatario, ma lo stesso potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti (art. 586 c.p.c.).
25. 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).
26. 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..
27. 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 dell'Esecuzione, e ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il Professionista Delegato al numero **335/8107485**.
28. La **PUBBLICITÀ LEGALE** prevista dall'art. 490 c.p.c. comma 1 c.p.c. sarà effettuata, a cura del Professionista Delegato, mediante pubblicazione del presente avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Grazia e Giustizia, e, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, su un quotidiano di informazione a diffusione nazionale a scelta del professionista delegato e sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

ATTIVITA' DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

- Custode del compendio pignorato è il medesimo professionista delegato, dott. Giovanni Alari 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, 18 ottobre 2024

Il Professionista Delegato

dott. Giovanni Alari
