

TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

G. E. dott. Davide Visconti

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Procedura esecutiva immobiliare n.11/12 + 14/14 + 141/14 R.G.E. (ex Tribunale di Melfi)

- vista l'ordinanza di vendita e contestuale delega del 23 aprile 2013 nonché le ordinanze del 20 febbraio 2020, del 29 giugno 2022, dell'11 ottobre 2023, del 17 aprile 2024 e da ultimo il provvedimento del 25 settembre 2024;

- visti gli artt. 570 e segg. e l'art. 591 bis c.p.c.;

AVVISA

della vendita senza incanto dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO: Fabbricato in Rionero in Vulture alla Contrada Valle della Rena o Valle dell'Arena, situato lungo la Strada Provinciale 93 "Appulo - Lucana" lato destro (ovest) direzione Rionero-Atella, composto da:

- abitazione che si sviluppa tra il piano terra ed il primo piano per complessivi 12 (dodici) vani catastali, censita in catasto fabbricati del Comune di Rionero in Vulture al foglio 26 particella 521 sub 2 Contrada Gaudò Valle Della Rena snc piano:T - 1 categ. A/7 cl.3 vani 12 Rendita Euro 774,69;

- locale deposito al piano seminterrato della superficie catastale di 483 (quattrocentottantatré) metri quadrati, censito in catasto fabbricati del Comune di Rionero in Vulture al foglio 26 particella 521 sub 1 Contrada Gaudò Valle Della Rena snc piano:S1 categ. C/2 cl.1 mq 483 Rendita Euro 548,79;

fabbricato dotato di pertinenziale circostante area cortilizia della superficie di 3.545 (tremilacinquecentoquarantacinque) metri quadrati, autonomamente censito in catasto terreni del Comune di Rionero in Vulture al foglio 26 particella 520 are 34.54 orto irriguo cl.3 R.D. Euro 28,54 R.A. Euro 20,51.

Prezzo base: Euro 267.890,63 (duecentosessantasettemilaottocentonovanta e sessantatré centesimi). Prezzo minimo da offrire: Euro 200.917,97 (duecentomilanovecentodiciassette e novantasette centesimi)

L'offerta pari o superiore al suddetto prezzo base è senz'altro accolta salvo la gara in caso di più offerenti.

Saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4 (un quarto) rispetto al suddetto prezzo base, ma in tal caso le stesse possono essere non accolte quando il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e qualora siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi e nel rispetto degli artt. 588 e ss. c.p.c..

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nelle quattro perizie di stima redatte dal CTU geom. Carmine Brienza di Rionero in Vulture (che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte e che risultano pubblicizzate e conoscibili sui siti internet infra

indicati e di cui gli offerenti hanno onere di prendere piena ed integrale conoscenza) dalle quali risulta che il fabbricato oggetto di vendita è stato costruito in forza di Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Rionero in Vulture in data 4 giugno 2004 prot. n.7477 ma che esistono delle difformità rispetto a quanto assentito dal detto provvedimento concessorio che riguardano il locale deposito il cui perimetro previsto come interrato è stato portato quasi totalmente fuori terra determinando un notevole incremento della volumetria insediata e incidendo anche sull'altezza massima prevista dalla zona urbanistica (agricola) in cui ricade il fabbricato che è stata superata di ml. 2 e precisamente 9,50 in luogo di quella prevista pari a 7,50 ml., altre difformità riguardanti una diversa divisione degli spazi interni sia al piano ora seminterrato (interrato nella previsione autorizzata) che al primo piano abitabile ed ancora altre difformità quali meglio specificate nelle suindicate CTU. Tali queste difformità, secondo le CTU, sono suscettibili di sanatoria alle condizioni ivi meglio specificate e comunque da valutare dall'offerente a mezzo di tecnico di sua fiducia ed il loro costo è stato quantificato dal suindicato perito in circa Euro 70.000,00, il tutto come dalle suindicate CTU a cui ripetes si rinvia. Gli immobili sono abitati dalla parte eseguita e dai suoi familiari e quindi in ipotesi di aggiudicazione o assegnazione, l'aggiudicatario o l'assegnatario degli immobili 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 nel caso in cui l'acquirente dei beni 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 suddetta; 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; in tutti i casi di emissione anticipata dell'ordine di liberazione il custode provvederà a curarne l'attuazione coattiva (anche mediante l'ausilio della forza pubblica) anche successivamente all'emissione del decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario, su espressa istanza di questi.

E' posto a carico dell'acquirente l'onere di dotare gli immobili dell'attestato di prestazione energetica nonché della certificazione di agibilità sulla base della vigente normativa in materia.

Si avverte che, mancando più esatte notizie circa la regolarità urbanistica del bene, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, quinto comma del D.P.R. n. 380 del 2001, ed all'articolo 40, sesto comma della legge n. 47 del 1985, loro modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, accessioni, ragioni ed azioni e servitù attive e passive.

Gli stessi immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Le spese della fase di trasferimento della proprietà (spese per l'adempimento degli 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; le spese, invece, per la cancellazione delle formalità (iscrizioni e trascrizioni) sono anch'esse a carico dell'aggiudicatario, ma lo stesso potrà dispensare il notaio delegato dai relativi adempimenti (art. 586 c.p.c.).

Si precisa altresì che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, nè 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 quelli 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 potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni e che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;

Ogni offerente (esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita) dovrà depositare presso lo studio del Notaio delegato in Lavello alla via Roma n.28 entro le **ore 12,00 del giorno 7 (sette) febbraio 2025 (duemilaventicinque)**, una busta chiusa contenente l'offerta d'acquisto, irrevocabile sino alla data della vendita senza incanto e, comunque, per almeno 120 (centoventi) giorni.

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

- 1) Assegno circolare non trasferibile, intestato all'ordine di "dott. Francesco Carretta delegato procedure n.11/12 R.G.E. e riunite", per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto o decadenza dell'acquisto;
- 2) le complete generalità dell'offerente (all'uopo dovrà essere allegata copia del documento di identità dell'offerente);
- 3) l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA o fotocopia degli stessi;
- 4) nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi alla data fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art.179 c.c.);
- 5) in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (alla data fissata per l'esame delle offerte) **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 sede di vendita senza incanto (**non è sufficiente la mera visura camerale della società**);
- 6) in caso di offerta in nome e per conto di un minore o altro soggetto incapace dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 7) 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.
- 8) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito del **7 febbraio 2025** o se inferiore di oltre 1/4 (un quarto) rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;

Alla presenza degli offerenti, le buste saranno aperte il giorno **8 (otto) febbraio 2025 (duemilaventicinque) alle ore 12,00 (dodici e zero minuti primi)** presso lo studio del Notaio delegato in Lavello alla via Roma n.28 allorquando si procederà al loro esame:

a) in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% (settantacinque per cento) del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente, ma, in caso la stessa sia inferiore al prezzo base, come innanzi specificato, può non essere accolta

quando il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi e nel rispetto degli artt. 588 e ss. c.p.c. ed in tal caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

b) 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 pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, gli immobili saranno aggiudicati all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, i beni saranno assegnati al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.;

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a Euro 5.000,00 (cinquemila e zero centesimi). Allorchè sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

In caso di aggiudicazione l'offerente dovrà versare il residuo prezzo entro e non oltre il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione, senza alcuna sospensione feriale, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "dott. Francesco Carretta delegato procedure n.11/12 R.G.E. e riunite", maggiorato dalle spese di trasferimento e di quelle per procedere alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, spese che verranno comunicate all'aggiudicatario in sede di aggiudicazione e comunque non oltre 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione stessa. Ai fini dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. Inoltre, 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 nonchè del termine di 120 (centoventi) giorni già concesso.

Per informazioni sulla vendita, anche relative alle generalità del debitore, rivolgersi al dott. Francesco Carretta con studio in Lavello alla via Roma n. 28 - tel. 0972/83380.

L'avviso, 50 (cinquanta) giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte, sarà:

1) pubblicato sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata "Portale delle Vendite Pubbliche";

e 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:

2) pubblicato sul quotidiano "Il Roma" edizione della Basilicata;

3) affisso mediante manifesti murari nel Comune di Rionero in Vulture;

4) pubblicato, unitamente a copia dell'ordinanza del Giudice e della relazione di stima dei beni e gli allegati fotografici e planimetrici sul sito Internet "www.astegudiziarie.it".

Si comunica altresì che custode dei beni pignorati è il Notaio delegato.

Lavello, 16 (sedici) novembre 2024 (duemilaventiquattro)

Il Notaio delegato

dott. Francesco Carretta