

Visto,

Dott. Francesco CARRETTA
manda al PD per proseguire con la vendita di tutto il Lotto unico partendo dal prezzo dell'ultimo tentativo ridotto di 1/4
25/09/2024

NOTAIO

Via Roma n.28 – Lavello (PZ)

Tel. e Fax: 0972/83380

Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione

presso il Tribunale di Potenza

dott. Davide Visconti

OGGETTO: Procedura Esecutiva Immobiliare n.11/12 + 14/14 + 141/14 R.G.E. promossa da [REDACTED] in danno di [REDACTED] - Tribunale di Potenza (ex Melfi)

Il sottoscritto Notaio Francesco Carretta, in qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita nonché custode del compendio immobiliare pignorato nella procedura esecutiva immobiliare in oggetto specificata, espone quanto segue:

A) La procedura esecutiva immobiliare n. 11/12 R.G.E. è stata promossa da [REDACTED] in danno di [REDACTED] con atto di pignoramento notificato in data 27 gennaio 2012, sottoponendo a pignoramento immobiliare i seguenti beni:

B/1) locale deposito in Rionero in Vulture posto al piano seminterrato censito in catasto fabbricati di detto Comune al foglio 26 particella 521 sub 1;

B/2) abitazione in Rionero in Vulture, censita in catasto fabbricati di detto Comune al foglio 26 particella 521 sub 2.

B) Il sottoscritto veniva delegato al compimento delle operazioni di vendita giusta ordinanza resa in data 23 aprile 2013 e, pertanto, fissava relativamente ai succitati beni, costituenti lotto unico, il primo ciclo di vendita partendo dal prezzo base di Euro 570.000,00 nelle date 28 settembre 2013 e 9 ottobre 2013 (vendita con e senza incanto secondo la previgente disciplina).

C) Con provvedimento reso in data 6 settembre 2013 il G.E. sospendeva le operazioni di vendita a seguito della presentazione dell'istanza di riduzione del pignoramento presentata dall'esecutata.

D) Con provvedimento reso in data 8 ottobre 2013, il G.E. dichiarava liberato dal pignoramento il locale deposito censito in catasto fabbricati di detto Comune al foglio 26 particella 521 sub 1 e disponeva la prosecuzione dell'esecuzione in relazione all'abitazione censita in catasto fabbricati del Comune di Rionero in Vulture al foglio 26 particella 521 sub 2, rimettendo gli atti al sottoscritto per la ripresa delle operazioni di vendita.

Il sottoscritto, pertanto, relativamente alla succitata abitazione, fissava al prezzo base di Euro 380.000,00 (trecentottantamila e zero centesimi) un primo ciclo di vendite (nella modalità senza e con incanto) per i giorni 18 e 29 gennaio 2014 per le quali non veniva presentata alcuna offerta.

E) Con provvedimento reso in data 26 marzo 2014, alla succitata procedura esecutiva immobiliare n. 11/12 R.G.E. veniva riunita la procedura esecutiva immobiliare n. 14/2014 R.G.E, quest'ultima promossa dalla [REDACTED] in danno di [REDACTED] sottoponendo a pignoramento immobiliare l'abitazione in Rionero in Vulture, censita in catasto fabbricati del Comune di Rionero in Vulture al foglio 26 particella 521 sub 2 (pignorata anche nella procedura esecutiva immobiliare n. 11/12 R.G.E).



Dott. Francesco CARRETTA
NOTAIO
Via Roma n.28 – Lavello (PZ)
Tel. e Fax: 0972/83380

E/1) Con atto depositato in data 2 ottobre 2020, la [REDACTED] subentrata nella titolarità dei crediti della [REDACTED] è intervenuta e si è costituita, ex art.111 c.p.c., nel procedimento esecutivo "R.G.E. n.11/12 del Tribunale di Potenza ex Melfi nonché nelle procedure esecutive del Tribunale di Potenza aventi R.G.E. nn. 14/14 e 141/14, chiedendone la prosecuzione e dichiarando di far proprie e di riproporre tutte le domande e richieste nessuna esclusa, già formulate dal precedente difensore avv. [REDACTED] nell'interesse delle proprie assistite" ed ha chiesto "di procedere alla vendita e di partecipare per il credito vantato come indicato in atti, alla distribuzione delle somme derivanti dalla predetta vendita del compendio pignorato e all'incasso delle somme che saranno assegnate".

E/2) Con atto in data 17 luglio 2023, la [REDACTED] e per essa quale mandataria, [REDACTED] subentrata nella titolarità del credito già in capo a [REDACTED] è intervenuta e si è costituita, ex art.111 c.p.c., nei "procedimenti esecutivi immobiliari riuniti R.G.E. nn. 11/2012 + 14/2014 +141/2014 del Tribunale di Potenza ex Melfi, chiedendone la prosecuzione e dichiarando di far proprie e di riproporre tutte le domande e richieste nessuna esclusa già formulate dalla [REDACTED] spa e dal precedente difensore" ed ha chiesto "di procedere alla vendita e di partecipare per il credito vantato, come indicato in atti, alla distribuzione delle somme derivanti dalla predetta vendita del compendio pignorato e all'incasso delle somme che saranno assegnate".

F) Con provvedimento reso all'udienza del 20 maggio 2014, il G.E. rimetteva gli atti al sottoscritto Notaio delegato per la prosecuzione delle operazioni di vendita con la riduzione del prezzo in misura pari ad un quarto rispetto a quello precedente.

F/1) Il sottoscritto, pertanto, provvedeva a fissare al prezzo base di Euro 285.000,00 (duecentottantacinquemila e zero centesimi) un ulteriore ciclo di vendita senza e con incanto per i giorni 20 settembre 2014 e 1 ottobre 2014; alla vendita senza incanto tenutasi in data 20 settembre 2014 non veniva presentata alcuna offerta, mentre la vendita con incanto dell'1 ottobre 2014 non veniva celebrata giusta provvedimento di sospensione per la durata di mesi 24 (ventiquattro) emesso dal G.E. all'udienza del 30 settembre 2014 relativamente alla sola procedura 14 del 2014.

F/2) Con riferimento alla sola procedura 11/2012 R.G.E., veniva espletato un ulteriore ciclo di vendita partendo dal prezzo base di Euro 213.750,00 (duecentotredicimilasettecentocinquanta e zero centesimi) nelle date 17 gennaio 2015 e 31 gennaio 2015 (vendita con e senza incanto secondo la previgente disciplina), vendite entrambe deserte.

G) Con provvedimento reso in data 10 dicembre 2014, alla succitata procedura esecutiva immobiliare n. 11/12 R.G.E. veniva riunita anche la procedura esecutiva immobiliare n. 141/2014 R.G.E., promossa da [REDACTED] in danno di [REDACTED] sottoponendo a pignoramento immobiliare i seguenti beni:

G/1) locale deposito in Rionero in Vulture posto al piano seminterrato censito in catasto fabbricati di detto Comune al foglio 26 particella 521 sub 1;

G/2) terreno in agro di Rionero in Vulture alla contrada Valle dell'Arena censito in catasto terreni di detto Comune al foglio 26 particella 520.



Dott. Francesco CARRETTA
NOTAIO
Via Roma n.28 – Lavello (PZ)
Tel. e Fax: 0972/83380

H) Con ordinanza resa in data 13 settembre 2018, [REDACTED] veniva ammessa alla conversione del pignoramento, con onere a carico della stessa di versare mensilmente, sul libretto intestato alla procedura, la somma di Euro 3.272,16 (tremiladuecentosettantadue e sedici centesimi) a partire dal 30 ottobre 2018, e tanto a seguito dell'istanza depositata dalla stessa in data 17 marzo 2017 con allegato assegno circolare dell'importo di Euro 21.000,00.

I) Il G.E. con provvedimento reso in data 20 febbraio 2020, rilevato che [REDACTED] non aveva eseguito alcun pagamento rateale, dichiarava [REDACTED] decaduta dal beneficio della conversione, con acquisizione alla procedura delle succitate somma di Euro 21.000,00 (ventunomila e zero centesimi) e disponeva la vendita degli immobili nella modalità senza incanto, con delega al sottoscritto professionista.

Per effetto dell'art. 54 ter del D.L. 17 marzo 2020 n. 18, convertito con modificazioni dalla Legge 24 aprile 2020 n.27, la procedura esecutiva immobiliare de qua, avente ad oggetto l'abitazione principale della debitrice, veniva sospesa.

L) Con provvedimento reso in data 11 agosto 2021, il G.E. ha rigettato l'istanza di riduzione del pignoramento depositata [REDACTED] in data 5 marzo 2020 ed ha mandato al sottoscritto professionista affinché procedesse alla vendita dell'immobile.

Avverso il succitato provvedimento, [REDACTED] depositava in data 12 agosto 2021 istanza di revoca e/o modifica chiedendo di sottrarre al vincolo del pignoramento quantomeno il locale deposito ed il terreno circostante il villino.

Il G.E. con provvedimento reso in data 21 dicembre 2021, ha rigettato l'istanza di revoca dell'ordinanza depositata in data 11 agosto 2021, rilevando che "la circostanza che il compendio pignorato - costituito in unico lotto - sia formato da più immobili non consente di superare le ragioni del rigetto evincibili dalla motivazione, che sebbene succinta, consente di cogliere le ragioni del rigetto (cfr., peraltro, i chiarimenti dell'esperto stimatore in atti).

M) Con istanza in data 21 maggio 2022, il sottoscritto ha chiesto al G.E. chiarimenti circa le modalità di vendita e cioè se la vendita dei beni pignorati (casa di abitazione, locale deposito e terreno circostante, innanzi specificati) vada predisposta in un unico lotto (come appare preferibile considerata l'unitarietà oggettiva trattandosi di unico villino di cui il deposito e il giardino costituiscono pertinenze) e da quale prezzo base occorreva ripartire.

N) Con provvedimento reso in data 29 giugno 2022, il G.E.:

"considerato che trattasi di immobili costituiti in lotto unico (abitazione + terreno + locale deposito);

rilevato che in precedenza il terreno (che costituisce la corte del fabbricato) non formava oggetto del lotto unico, sicchè è opportuno che il mercato venga sollecitato **partendo dal prezzo base di stima di tutti e ciascuno gli immobili pignorati**";

ha invitato il sottoscritto " a procedere secondo le condizioni e i termini di cui alla ordinanza del 20 febbraio 2022 (secondo la modalità senza incanto, non essendovi



Dott. Francesco CARRETTA
NOTAIO
Via Roma n.28 – Lavello (PZ)
Tel. e Fax: 0972/83380

elementi per risolvere in termini positivi la valutazione ex art. 503, 2° co. c.p.c. ed escludendosi allo stato la modalità telematica, pregiudizievole per il sollecito svolgimento della procedura) del lotto unico al **prezzo base di euro 635.000,00**".

O) Il sottoscritto, pertanto, ha fissato ed espletato le seguenti vendite, partendo dal prezzo base di Euro 635.000,00:

- 1) vendita senza incanto in data 15 ottobre 2022;
- 2) vendita senza incanto in data 3 febbraio 2024.

Entrambe le vendite sono andate deserte.

P) Con istanza in data 17 aprile 2024, il sottoscritto ha chiesto al G.E. chiarimenti se continuare con le operazioni di vendita di tutti i beni costituenti Lotto unico (casa di abitazione, locale deposito e terreno circostante innanzi specificati) partendo dal prezzo base dell'ultimo tentativo esperito ridotto di un quarto atteso che [REDACTED] con atto depositato in data 8 febbraio 2024, premettendo di non avere "più interesse a coltivare la procedura esecutiva, intendendo rinunciarvi, come in effetti, avendo raggiunto un accordo extragiudizio", ha rinunciato "agli atti delle procedure esecutive immobiliari n. 11/2012 R.G.E. Imm. ex Ruolo Tribunale di Melfi e e riunita Proc. Esecutiva Immobiliare R.G.Es. Imm. n. 141/2014 Tribunale di Potenza" ed ha chiesto che "l'Ill.mo sig. G.E. – fatti salvi i diritti di terzi intervenuti, se aventi titolo a continuare nella procedura - disponga l'estinzione delle dette procedure esecutive riunite, e contestualmente, se possibile, a mente dell'art. 632 c.p.c. disponga in ordine alla cancellazione della trascrizione dei pignoramenti".

Q) Con provvedimento reso in data 17 aprile 2024, ha mandato al sottoscritto per proseguire con la vendita di tutto il lotto unico partendo dal prezzo dell'ultimo tentativo ridotto di un quarto.

Il sottoscritto, pertanto, ha fissato ed espletato la vendita senza incanto in data 7 settembre 2024.

La succitata vendita è andata deserta come da verbale delle operazioni di vendita che si allega alla presente relazione.

R) Con istanza depositata in data 3 settembre 2024, [REDACTED] ha chiesto "differirsi la vendita fissata per il giorno 7.9.2024 a data ravvicinata, dopo il 5.11.2024, ovvero provvedersi ex art.164 bis cpc, considerati i numerosi tentativi infruttuosi di vendita già effettuati", premettendo che "sono in corso serrate trattative con l'unico creditore ancora insoddisfatto [REDACTED] e considerato che " i versamenti già effettuati in favore [REDACTED] (al netto del grande sforzo economico già resosi necessario per estinguere gli altri debiti [REDACTED]) dalla [REDACTED] risultanti agli atti (28.000,00 euro), nonché la somma depositata sul libretto giacente nel fascicolo della procedura (oltre 18.000,00 euro), che si è proposto di trasferire mediante procura all'incasso ad estinzione della procedura e svincolo della somma; vista la richiesta di rateizzazione del residuo in tre rate ravvicinatissime; il credito in sostanza verrebbe estinto".



Dott. Francesco CARRETTA
NOTAIO
Via Roma n.28 – Lavello (PZ)
Tel. e Fax: 0972/83380

S) Nella procedura esecutiva immobiliare n. 11/2012 R.G.E. è intervenuta

[REDACTED], con atti:

- in data 19 ottobre 2016 [REDACTED]
- in data 31 agosto 2017 [REDACTED]
- in data 12 marzo 2019 [REDACTED]

Con atti in data 16 maggio 2019, [REDACTED] ha dichiarato:

- di rinunciare all'atto di intervento depositato in data 14 settembre 2017 [REDACTED]
- di rinunciare all'atto di intervento depositato in data 12 marzo 2019 [REDACTED]
- che il credito "insinuato in data 27 ottobre 2016 si riduce ad [REDACTED]

Tanto esposto, il sottoscritto nella qualità innanzi specificata,

chiede

chiarimenti alla S.V. se continuare con le operazioni di vendita di tutti i beni costituenti Lotto unico (casa di abitazione, locale deposito e terreno circostante innanzi specificati) partendo dal prezzo base dell'ultimo tentativo esperito ridotto di un quarto.

Con osservanza

Lavello, 14 (quattordici) settembre 2024 (duemilaventiquattro)

Il Professionista Delegato

Notaio Francesco Carretta

All.to verbale delle operazioni di vendita.

