

Visto,
condiviso quanto dedotto dal PD, manda allo stesso per proseguire con la vendita di tutto il Lotto unico partendo dal prezzo dell'ultimo tentativo ridotto di 1/4
17/04/2024

Dott. Francesco CARRETTA

NOTAIO

Via Roma n.28 – Lavello (PZ)

Tel. e Fax: 0972/83380

All'Ill.mo G.E. 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 dott. Francesco Carretta, in qualità di Notaio delegato alla vendita e custode dei beni staggiti nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe indicata, espone quanto segue:

A) il creditore procedente [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".

B) 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.

C) Il C.T.U. geom. Carmine Brienza ha stimato il locale deposito, specificato sub 1) in Euro 190.000,00 (centonovantamila e zero centesimi) e l'abitazione, specificata sub 2) in Euro 380.000,00 (trecentottantamila e zero centesimi).



Dott. Francesco CARRETTA

NOTAIO

Via Roma n.28 – Lavello (PZ)

Tel. e Fax: 0972/83380

D) 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).

E) 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.

F) 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 a cui non veniva presentata alcuna offerta.

G) 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).

G/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



Dott. Francesco CARRETTA

NOTAIO

Via Roma n.28 – Lavello (PZ)

Tel. e Fax: 0972/83380

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".

G/2) Con atto in data 17 luglio 2023, la società [REDACTED], e per essa quale mandataria, S [REDACTED] A., 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] 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".

H) 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.

H/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.

H/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.

I) 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] s.r.l. in danno di [REDACTED], sottoponendo a pignoramento immobiliare i seguenti beni:



Dott. Francesco CARRETTA

NOTAIO

Via Roma n.28 – Lavello (PZ)

Tel. e Fax: 0972/83380

I/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;

I/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.

L) Con provvedimento reso in data 27 gennaio 2015, il G.E. "considerato che il terreno pignorato nell'ambito della procedura recante R.G.E. 141/2014 (riunita alla procedura R.G.E. 11/2012, sito nel Comune di Rionero in Vulture (PZ) e identificato in catasto terreni al foglio 26 p.lla 520 di are 34, centiare 54, orto irrig., cl. 3 RD 28,54 non risulta stimato", ha disposto che l'esperto Geom. Carmine Brienza procedesse ad integrare la stima del compendio pignorato tenendo conto del succitato terreno.

M) Il C.T.U. geom. Carmine Brienza ha stimato il succitato terreno in Euro 65.000,00 (sessantacinquemila e zero centesimi).

N) Con ordinanza resa in data 13 settembre 2018, la debitrice [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.

O) Il G.E. con provvedimento reso in data 20 febbraio 2020, rilevato che la debitrice non aveva eseguito alcun pagamento rateale, dichiarava la debitrice decaduta dal beneficio della conversione, con acquisizione alla procedura delle succitata 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.

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



Dott. Francesco CARRETTA

NOTAIO

Via Roma n.28 – Lavello (PZ)

Tel. e Fax: 0972/83380

Avverso il succitato provvedimento, la debitrice 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).

Q) 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, considerato che:

- il terreno, stimato dal C.T.U. in Euro 65.000,00 (sessantacinquemila e zero centesimi) non è stato mai oggetto di vendita;
- per la casa di abitazione il prezzo base fissato nell'ultima vendita era pari ad Euro 213.750,00 (duecentotredicimilasettecentocinquanta e zero centesimi);
- per il locale deposito il prezzo base stimato dal CTU e mai oggetto di vendita conclusa (siccome sospesa) è pari ad Euro 190.000,00 (centonovantamila e zero centesimi).

R) 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 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**".



Dott. Francesco CARRETTA

NOTAIO

Via Roma n.28 – Lavello (PZ)

Tel. e Fax: 0972/83380

S) Per vero, il succitato prezzo base di Euro 635.000,00 è dato dalla sommatoria dei prezzi stimati ab origine dal CTU (190.000,00 +380.000,00 + 65.000,00 = 635.000,00 ed infatti:

Il C.T.U. ha stimato in Euro 190.000,00 il locale deposito censito in catasto fabbricati del Comune di Rionero in Vulture al foglio 26 particella 521 sub 1, in Euro 380.000,00 l'abitazione censita in catasto fabbricati del Comune di Rionero in Vulture al foglio 26 particella 521 sub 2 ed in Euro 65.000,00 il terreno censito in catasto terreni del Comune di Rionero in Vulture al foglio 26 particella 520.

T) 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.

U) Nella procedura esecutiva immobiliare n. 11/2012 R.G.E. è intervenuta [REDACTED] e precisamente, con atti:

- in data 19 ottobre 2016 per un credito di Euro 26.612,10 oltre interessi e spese;
- in data 31 agosto 2017 per un credito di Euro 3.526,17, oltre interessi e spese;
- in data 12 marzo 2019 per un credito di Euro 3.822,40.

Con atto in data 16 maggio 2019, [REDACTED] e ha dichiarato di rinunciare all'atto di intervento depositato in data 14 settembre 2017 pari ad Euro 3.526,17.

V) Considerato che ai sensi dell'art. 629, I° comma c.p.c. "Il processo si estingue se, prima dell'aggiudicazione o dell'assegnazione, il creditore pignorante e quelli intervenuti muniti di titolo esecutivo rinunciano agli atti" e che quindi se la rinuncia non viene effettuata da tutti i creditori, questa non produrrà alcun effetto nei confronti del creditore contrario alla rinuncia ma sarà efficace solo nei confronti di coloro che si sono espressi in tal senso, non determinando l'estinzione del processo, il sottoscritto nella qualità innanzi specificata,

- attesa la rinuncia del solo creditore [REDACTED], procedente delle due procedure esecutive identificate con i numeri 11/2012 e 141/2014, ma non essendovi rinunzie nè da parte degli altri creditori intervenuti nelle suindicate



Dott. Francesco CARRETTA

NOTAIO

Via Roma n.28 – Lavello (PZ)

Tel. e Fax: 0972/83380

due procedure esecutive nè da parte del creditore procedente nella
procedura esecutiva riunita n.14/2014 e di quelli intervenuti nella stessa
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, 17 aprile 2024

Il Professionista Delegato
Notaio Francesco Carretta

