

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 174/2014 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Davide Visconti

PROFESSIONISTA DELEGATO: Avv. Antonio Maria D'Elia

Il professionista delegato Avv. Antonio Maria D'Elia, con studio in Potenza, al Corso XVIII Agosto 1860 n. 28:

- vista l'ordinanza di vendita e contestuale delega ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Potenza in data 6.10.2021 e successivo provvedimento di proroga del 19.6.2024;
- visti gli artt. 570 e segg. e 591 bis c.p.c.;

AVVISA

che il giorno 28 gennaio 2025 alle ore 17:00

presso il proprio studio in Potenza, al Corso XVIII Agosto 1860 n. 28, si procederà alla **vendita senza incanto**, ai sensi degli artt.572 e 573 c.p.c., dei **beni immobili** pignorati **siti nel Comune di Rionero in Vulture**, così come individuati nella relazione tecnica d'ufficio depositata agli atti del fascicolo della esecuzione immobiliare ed appresso descritti, secondo quanto previsto nell'ordinanza di vendita del 6.10.2021 e successiva modifica del 13.5.2022, nonché secondo le condizioni di vendita di seguito riportate.

BENI IN VENDITA

LOTTO UNO: diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) di:

- 1) **Abitazione di tipo civile distinta in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1436 sub 10**, cat. A/2, classe 3, vani 7,5, superficie catastale di mq. 188, piano 2, interno 4, rendita di € 542,28, **alla via Umberto I° n. 129 del Comune di Rionero in Vulture;**
- 2) **Magazzino o locale deposito distinto in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1436 sub 20**, cat. C/2, classe 4, consistenza mq. 67, superficie catastale mq. 74, piano T, rendita di € 107,27, **alla via Umberto I° n. 129 del Comune di Rionero in Vulture;**

PREZZO BASE: Euro 222.000,00

OFFERTA MINIMA: Euro 166.500,00 (pari al 75% del prezzo base).

PRECISAZIONI URBANISTICHE: presenza di licenza edilizia. Si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto segnatamente in merito alle irregolarità urbanistiche degli immobili che rimangono a carico dell'aggiudicatario.

STATO OCCUPATIVO DEGLI IMMOBILI: LIBERI

LOTTO DUE: diritto di piena proprietà per l'intero (1/1) di:

- 1) **Abitazione di tipo popolare distinta in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1940 sub. 4**, cat. A/4, classe 5, superficie catastale mq. 46, vani 2,0, piano 1, rendita di € 118,79, **alla via Emanuele Gianturco n. 45 del Comune di Rionero in Vulture;**
- 2) **Abitazione di tipo popolare distinta in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1940 sub. 5₂**, cat. A/4, classe 5, superficie catastale mq. 86, vani 3,5, piano 1, rendita di € 207,87, **alla via Emanuele Gianturco n. 45 del Comune di Rionero in Vulture;**
- 3) **Abitazione di tipo popolare distinta in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1940 sub.6**, cat. A/4, classe 5, superficie catastale mq. 47, vani 2,0, piano 2, rendita di € 118,79, **alla via Emanuele Gianturco n. 45 del Comune di Rionero in Vulture;**
- 4) **Abitazione di tipo popolare distinta in N.C.E.U. al foglio 35 particella 1940 sub 7**, cat. A/4, classe 6, superficie catastale mq. 41, vani 1,5, piano 2, rendita di € 104,58, **alla via Emanuele Gianturco n. 45 del Comune di Rionero in Vulture.**

PREZZO BASE: Euro 184.000,00

OFFERTA MINIMA: Euro 138.000,00 (pari al 75% del prezzo base).

PRECISAZIONI URBANISTICHE: presenza di concessione edilizia. Si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto segnatamente in merito alle irregolarità urbanistiche degli immobili che rimangono a carico dell'aggiudicatario.

STATO OCCUPATIVO DEGLI IMMOBILI: LIBERI.

REGIME FISCALE: il regime fiscale da applicare dipenderà dai requisiti soggettivi del debitore, dell'aggiudicatario e dalla classificazione catastale del bene immobile oggetto della vendita.

CONDIZIONI DI VENDITA

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, depositata agli atti del fascicolo della esecuzione immobiliare, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto, con particolare riferimento alle prescrizioni urbanistiche in essa contenute ed alle difformità degli immobili. In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento emesso dall'autorità giudiziaria. Eventuali obbligazioni e diritti di segreteria saranno a carico dell'aggiudicatario.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni (anche in relazione al T.U. di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, (compreso il BCNC individuato catastalmente al foglio 35 p.lla 1940 sub 1, vano scala, bene comune alle unità immobiliari del secondo lotto), ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura: eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata 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 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.

Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; **saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad un quarto rispetto al prezzo base** come sopra determinato ed eventualmente ridotto.

Gli immobili vengono venduti liberi 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; le spese, invece, per la cancellazione delle formalità (iscrizioni e trascrizioni) sono anch'esse a carico dell'aggiudicatario, ma lo stesso potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti (art. 586 c.p.c.).

L'offerente è tenuto a prendere visione della documentazione depositata ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione, dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, ed ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario.

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

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

La partecipazione all'incanto presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della relazione di stima che, seppur agli atti, potranno essere consultati presso lo studio del delegato, previo appuntamento.

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere richiesti presso la Cancelleria del Tribunale di Potenza - Sezione Civile - Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari e presso lo studio del delegato,

La richiesta di visita degli immobili da parte del soggetto interessato all'acquisto, potrà essere formulata mediante prenotazione sul sito internet *portalevenditepubbliche.giustizia.it* del Ministero della Giustizia, ove verrà presa in carico dal sottoscritto, anche in qualità di custode giudiziario.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Per poter partecipare alla vendita ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla stessa, dovrà depositare, **entro e non oltre le ore 17:00 del giorno 27 gennaio 2025**, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del sottoscritto delegato, una busta chiusa, per ciascun singolo lotto, all'esterno della quale dovranno essere annotati, a cura del sottoscritto professionista ricevente o di un suo delegato, data ed orario della ricezione, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito (che può essere persona anche diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato, la data fissata per l'esame delle offerte ed il numero di ruolo della procedura esecutiva (R.G.E.). La busta dovrà contenere:

- **L'OFFERTA DI ACQUISTO** debitamente sottoscritta, in bollo, irrevocabile sino alla data della vendita e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione (si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno dell'offerta), che dovrà riportare le seguenti indicazioni:

a) le complete generalità dell'offerente e precisamente:

- se **PERSONA FISICA**: nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, stato civile dell'offerente, recapito telefonico (nonché indirizzo di posta elettronica o posta elettronica certificata, se in possesso) e, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto con indicazione, qualora in regime di comunione legale dei beni, delle generalità del coniuge (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale) il quale, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, dovrà partecipare alla seduta fissata per l'esame delle offerte affinché renda la dichiarazione prevista dall'articolo 179 c.c.;

- se **SOCIETA' o ENTE**: dovranno essere indicati i dati identificativi (denominazione – sede), inclusa la partita Iva e il codice fiscale, recapito telefonico, indirizzo di posta elettronica certificata, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e residenza del legale rappresentante, e dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;

- se l'offerente è **MINORENNE**, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, con indicazione dei relativi dati, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da inserire tra i documenti allegati;

- in caso di offerta per persona da nominare formulata dal procuratore legale ai sensi dell'art. 579, 3° comma c.p.c., la riserva di nomina dovrà essere espressa nell'offerta di acquisto e dichiarata nei tre giorni successivi alla vendita, attraverso il deposito di un atto che individui il soggetto per il quale è stata fatta l'offerta, oltre al deposito del mandato (conferito a mezzo procura speciale notarile). In mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva al nome del procuratore;

- in caso di offerta congiunta, la stessa deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere disposta l'aggiudicazione del bene con la precisazione delle quote o dei diritti che ciascuno intende acquistare e con l'indicazione di chi, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di rappresentare in asta anche gli altri offerenti e di formulare eventuali offerte in aumento. Ove manchi l'indicazione delle quote e dei diritti l'offerta si intenderà in parti uguali tra gli offerenti. Non sarà possibile intestare gli immobili a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;

b) il numero di R.G.E. della procedura;

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

d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base indicato nell'avviso di vendita, **a pena di inefficacia dell'offerta**;

e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, **non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione**, senza alcuna sospensione feriale;

f) l'espressa dichiarazione dell'offerente di aver preso visione della relazione di stima;

g) l'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;

h) la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel comune di Potenza ai sensi dell'articolo 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione;

i) **un ASSEGNO CIRCOLARE NON TRASFERIBILE**, intestato all'ordine di "Avv. Antonio Maria D'Elia delegato P.E.I. 174/2014 RGE ", per un importo pari **almeno** al **10%** del prezzo offerto, a titolo di

cauzione; tale somma sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo o di rifiuto dell'acquisto. In caso di mancata aggiudicazione, detto assegno sarà restituito come per legge.

All'offerta dovranno essere allegati:

- se l'offerente è persona fisica:

- copia di un documento valido di identità e del codice fiscale, nonché autocertificazione o certificato di stato libero o, se coniugato, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio con indicazione del regime patrimoniale prescelto; in caso di comunione legale dei beni, copia di un documento valido di identità e del codice fiscale del coniuge;

- qualora la persona fisica partecipi in qualità di titolare di omonima ditta individuale dovrà essere indicata la partita Iva e all'offerta dovrà essere allegato certificato camerale in corso di validità;

- in caso di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea: certificato di cittadinanza;

- in caso di più offerenti congiunti pro quota la documentazione deve essere depositata per ciascun offerente;

- se l'offerente agisce quale rappresentante legale di una Società o Ente:

- indicazione della ragione o denominazione sociale, certificato camerale della società in corso di validità, copia del documento di identità dell'offerente e valida documentazione comprovante i poteri e la sua legittimazione (procura speciale notarile o certificato camerale);

L'offerta non ha efficacia: a) se perviene oltre il termine sopra indicato; b) se il prezzo offerto è inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base d'asta; c) se l'offerente non presta la cauzione nella misura sopra indicata.

OPERAZIONI DI VENDITA

Nella data ed ora fissate 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 VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta;

b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), 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 degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

- **nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE VALIDE**, si procederà:

a) **in primo luogo**, alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base della 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 VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO 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 deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento;

b) **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 deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento.

VERSAMENTO DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE E DELLE SPESE

Il saldo-prezzo dovrà essere versato entro e non oltre il termine di 120 giorni, **senza alcuna sospensione feriale**, dalla data di aggiudicazione, ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta.

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% 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% 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.

Le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il delegato dai relativi adempimenti.

Ai fini dell'articolo 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 giorni già concesso.

All'esito di tali adempimenti sarà emesso il decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

In mancanza di pagamento nei termini assegnati si procederà ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

PUBBLICITA' LEGALE

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c., il professionista delegato provvederà ad effettuare la seguente pubblicità dell'avviso di vendita almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte:

- pubblicazione sul sito internet *portalevenditepubbliche.giustizia.it* e sul sito internet *www.astegiudiziarie.it* del testo integrale dell'avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di delega ed alla perizia di stima;
- pubblicazione per estratto sul quotidiano "*La Nuova del Sud*";
- pubblicazione di un avviso sintetico tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet *Casa.it* e *Idealista.it*.

Potenza, 15 novembre 2024

Il Professionista Delegato
Avv. Antonio Maria D'Elia