

TRIBUNALE DI POTENZA
SEZIONE CIVILE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Annachiara Di Paolo
Professionista Delegato: Notaio Francesco Carretta
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
Procedura esecutiva immobiliare n.35/2022 R.G.E.

Il sottoscritto Notaio Francesco Carretta, con studio in Lavello alla via Roma n.28,

- vista l'ordinanza di delega alla vendita del compendio immobiliare pignorato nella procedura esecutiva immobiliare n.35/2022 R.G.E. resa dal Giudice dell'Esecuzione in data 25 ottobre 2023 ed il provvedimento integrativo reso dal medesimo Giudice dell'Esecuzione in data 22 dicembre 2023;

- visti gli artt. 570 e seguenti e 591 bis c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **15 (quindici) marzo 2025 (duemilaventicinque)** alle ore **9:30 (nove e trenta minuti primi)** presso il proprio studio in Lavello alla via Roma n. 28, si procederà alla VENDITA SENZA INCANTO del compendio immobiliare pignorato, costituente LOTTO UNICO, di seguito descritto ed alle condizioni infra specificate.

DESCRIZIONE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE PIGNORATO

LOTTO UNICO: Terreno edificabile in Genzano di Lucania alla contrada Fontanelle di 3.160 (tremilacentosessanta) metri quadrati, censito in catasto terreni del Comune di Genzano di Lucania al foglio 45 particella 542 are 31.60 seminativo cl.2 R.D. 17,14 R.A. 10,61.

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 129.656,25 (centoventinovemilaseicentocinquantesi e venticinque centesimi), oltre oneri ed imposte come per legge

PREZZO MINIMO DA OFFRIRE: Euro 97.242,19 (novantasettemiladuecentoquarantadue e diciannove centesimi), oltre oneri ed imposte come per legge

Stato immobile: Libero.

Il terreno oggetto di vendita in base al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Genzano di Lucania in data 25 settembre 2023, ricade parte in Zona "C1" residenziale di espansione, parte in Zona "C2" residenziale di espansione e parte è interessata da strada di Progetto del vigente P.R.G., il tutto come meglio risulta dal succitato certificato di destinazione urbanistica allegato alla perizia redatta dallo stimatore geom. Antonino Lorusso di Potenza alla quale perizia si rinvia per notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale, oltre che sugli ipotizzabili costi di sanatoria di eventuali abusi edilizi.

CONDIZIONI DI VENDITA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo presso lo studio del Professionista Delegato alle operazioni di vendita, Notaio Francesco Carretta, in Lavello alla via Roma n.28.

Il terreno è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (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 (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma, e 40, 6° comma, della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 6 giugno 2001), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è effettuata a corpo e non a misura, eventuali differenze di misure non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La presente vendita deve considerarsi come vendita forzata e 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 degli 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 di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'onere per la regolarizzazione delle difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura e spese dell'aggiudicatario. E' parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura.

L'immobile viene venduto libero 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.). Non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili.

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

La presente vendita è soggetta ad Imposta sul Valore Aggiunto (IVA) secondo le aliquote di legge (nel caso di specie 22% - ventidue per cento); in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al professionista Delegato le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale,

unitamente a copia del documento di riconoscimento.

CONDIZIONI E MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato in Lavello alla via Roma n.28 entro il termine di 24 (ventiquattro) ore prima della data e dell'ora fissata per la vendita e, precisamente, **entro le 9:30 (nove e trenta minuti primi) del giorno 14 (quattordici) marzo 2025 (duemilaventicinque)**, una busta chiusa contenente l'offerta di acquisto in bollo.

Al momento del deposito della busta chiusa, il professionista delegato (o un suo delegato) provvederà ad annotare, sull'esterno della busta, il nome di chi materialmente deposita l'offerta (previa sua identificazione), il nome del professionista delegato, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e la data e l'ora del deposito.

L'offerta di acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 (centoventi) giorni; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno dell'offerta.

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

a) Le generalità dell'offerente e precisamente:

- se persona fisica: cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, residenza o domicilio, stato civile; nell'ipotesi in cui l'offerente sia coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi e i dati anagrafici del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.);

- in caso di offerta in nome e per conto di un minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare ed il provvedimento del Giudice Tutelare dovrà essere inserito nella busta; parimenti in caso di offerta da parte di altro soggetto incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dal legale rappresentante e/o anche dall'assistente e contenere la preventiva autorizzazione giudiziale in copia conforme da inserire nella busta;

- in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società o altro ente, l'offerta dovrà contenere i dati identificativi dell'offerente (denominazione - sede) inclusa la partita iva, il codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, recapito telefonico, nonché nome, cognome, data di nascita, luogo di nascita, codice fiscale, domicilio del legale rappresentante, e **dovrà essere prodotto all'udienza, a pena di inammissibilità, 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 (**non è sufficiente la mera visura camerale della società**);

- in caso di offerta per persona da nominare formulata da parte di un avvocato, ex art.579, 3° comma, c.p.c., la riserva di nomina dovrà essere espressa nell'offerta di acquisto e dichiarata nei tre giorni successivi dall'aggiudicazione, indicando il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta e depositando

procura notarile; in mancanza di nomina tempestiva e rituale, l'aggiudicazione avverrà in capo all'avvocato che ha presentato l'offerta aggiudicata;

- in caso di più offerenti, l'offerta, oltre a riportare tutti i dati e la documentazione innanzi prevista per la partecipazione di persone fisiche e/o giuridiche, deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote che ciascuno intende acquistare (in mancanza di indicazioni l'aggiudicazione avverrà in quote uguali) e con l'indicazione di chi, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

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

c) l'indicazione del prezzo offerto;

d) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore al termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione, senza alcuna sospensione del termine feriale;

e) espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;

f) dichiarazione di residenza o di elezione di domicilio nel Comune di Potenza ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e le comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Potenza.

All'offerta dovrà essere allegata:

- se l'offerente è persona fisica, fotocopia di un documento di riconoscimento valido e del codice fiscale, nonché, se coniugato estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero;

- se l'offerente è cittadino di altro Stato non facente parte della Comunità Europea, la documentazione da cui risulti la capacità giuridica a rendersi acquirente (ad es. permesso di soggiorno valido a tal fine) anche nel rispetto delle norme in materia di reciprocità;

- se l'offerente agisce quale rappresentante legale di società o ente, oltre all'indicazione della ragione o denominazione sociale, fotocopia del documento d'identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società o altro ente e parteciperà alla gara e, qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri;

- copia del documento d'identità dell'offerente e documentazione comprovante i poteri e la legittimazione, nonché **certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità da produrre al massimo il giorno dell'udienza;**

- un assegno circolare non trasferibile, **intestato all'ordine di "Notaio Francesco Carretta delegato proc.es.imm. n.35/22"**, per un importo pari **almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto**, a titolo di cauzione,

che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo del prezzo, di rifiuto o decadenza dall'acquisto.

La cauzione costituisce acconto sul prezzo.

Il delegato alle operazioni di vendita provvederà alla restituzione, a favore dell'offerente non aggiudicatario del lotto, dell'importo versato a titolo di cauzione alla chiusura dell'asta.

Salvo il caso di riserva di nomina, come innanzi disciplinato, e di sussistenza di comunione legale tra coniugi e di comunioni discendenti da unione civile e/o da contratti di convivenza ritualmente registrati ai sensi della Legge n.76/2016, non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito 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.

Le buste contenenti le offerte saranno aperte il giorno ed all'ora fissati per l'esame delle stesse, presso lo studio del professionista delegato alle operazioni di vendita, Notaio Francesco Carretta, in Lavello alla via Roma n.28, alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

1) 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 e cioè nei limiti del prezzo minimo da offrire pure suindicato), 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.;

2) nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, si procederà:

a) in primo luogo, alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base dell'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 dovrà tenere 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 terrà conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento.

Il saldo-prezzo dovrà essere versato entro e non oltre il termine di 120 (centoventi) giorni, senza alcuna sospensione feriale, dalla data di aggiudicazione, ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta; inoltre, 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% (cinquanta per cento) 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% (quindici per cento) 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.

Il Professionista Delegato comunicherà all'aggiudicatario, entro 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto corrente della procedura.

Il mancato pagamento nel termine stabilito, comporterà la decadenza dell'aggiudicatario con conseguente perdita della cauzione versata con le conseguenze di legge di cui all'art. 587 c.p.c..

Ai fini dell'art. 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 nonchè del termine di 120 (centoventi) giorni già concesso.

Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio in Lavello alla via Roma n.28 ove sarà possibile prendere visione della perizia redatta dallo stimatore geom. Antonino Lorusso, dell'ordinanza di delega e dell'avviso di vendita. Ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati al medesimo professionista delegato.

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito (con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese e, nel caso di più lotti, la quota proporzionale riferita a ciascun lotto e l'indicazione delle modalità di versamento del prezzo) entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo, il professionista delegato provvederà a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, delle imposte e delle spese per la registrazione e la trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione dei gravami esistenti; così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo

prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato sul conto della procedura.

Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del complesso staggito, ovvero, dei singoli beni posti in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione della Procedura.

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti potranno essere richiesti al Professionista Delegato alle operazioni di vendita al numero 0972/83380.

Sarà possibile effettuare visite accompagnate agli immobili: le richieste di visita potranno essere prenotate mediante l'apposita funzione sul portale delle vendite pubbliche.

Si comunica altresì che custode del compendio immobiliare pignorato è il professionista delegato alle operazioni di vendita Notaio Francesco Carretta.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" almeno 50 (cinquanta) giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto;
- pubblicazione, per il tramite di Aste giudiziarie Inlinea s.p.a., dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici almeno 50 (cinquanta) giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto e fino al giorno delle vendite sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- inserzione, almeno 50 (cinquanta) giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto e negli spazi della testata abitualmente destinati a questi fini, di un estratto del presente avviso di vendita sul quotidiano "Roma" - edizione della Basilicata;
- pubblicazione, almeno 50 (cinquanta) giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Internet Casa.it e Idealista.it.

Lavello, 14 (quattordici) dicembre 2024 (duemilaventiquattro)

Il professionista delegato
Notaio Francesco Carretta