

TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Davide Visconti

PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Domenico Pace

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 91/2014 R.G.E.

Il sottoscritto Avv. Domenico Pace, con studio in Potenza, alla via della Tecnica n. 24,

- visto il provvedimento di delega alla vendita immobiliare dei beni pignorati nella procedura n. 91/2014 R.G.E. emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Potenza il 20/11/20218;
- visto il provvedimento del G.E. del 6/05/2023;
- visti l'art. 591 bis e seguenti c.p.c.;

RENDE PUBBLICAMENTE NOTO CHE

il giorno 10 aprile 2025 alle ore 17:00

presso il proprio studio in Potenza, alla Via della Tecnica, n. 24, si procederà, ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c., alla

VENDITA SENZA INCANTO

del bene immobile pignorato, costituente il lotto unico, così come descritto ed individuato nella relazione tecnica d'ufficio depositata nel fascicolo telematico della procedura il 26/06/2018, a firma dell'ing. Roberto Missanelli, agli atti del fascicolo dell'esecuzione immobiliare, a cui si fa espresso rinvio.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO: 1000/1000 della proprietà dell'appartamento ubicato in Lavello (PZ), alla Via Gaspare Broglio, 63-65, piani T-1-2, composto da una zona giorno con ingresso, soggiorno/cucina, bagno e ripostiglio al piano terra, una zona notte con camera da letto matrimoniale con annesso bagno e ripostiglio al piano primo e zona notte composta da due camere da letto e un bagno al piano sottotetto, Cat. A/3, Classe 7, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale totale 124 mq., Rendita € 436,41, indicata in N.C.E.U. al foglio 48, particella 575.

Prezzo base d'asta: € 45.140,63 (euro quarantacinquemilacentoquaranta/63)

**Offerta minima: € 33.855,47 (euro trentatremilaottocentocinquantacinque/47)
(pari al 75% del prezzo base)**

Rilancio minimo (in caso di gara): € 1.000,00 (euro mille/00)

PRECISAZIONI URBANISTICHE E STATO DEGLI IMMOBILI

In ordine alla regolarità urbanistica ed allo stato dell'immobile si rimanda integralmente a quanto accertato dal C.T.U., ing. Roberto Missanelli, nella relazione depositata il 26/06/2021.

In particolare, il perito d'ufficio ha attestato che l'immobile, realizzato giusta Licenza edilizia n. 46 del 24/3/1969, è stato oggetto di intervento di sopraelevazione con C.E. 71/1996 e giusta deposito N. 389 del 26/4/1996, ai sensi della L.R. 40/1982 e successivi lavori di ristrutturazione riguardanti una nuova distribuzione degli impianti nel 2007 e successivo cambio di destinazione d'uso del piano terra da deposito ad abitazione, giusta DIA del 27/10/2008.

Il C.T.U. ha rilevato l'esistenza di alcune difformità ovvero: al piano primo all'interno della camera da letto matrimoniale è stata realizzata una parete interna in cartongesso, il piano sottotetto negli elaborati di concessione edilizia è riportato come "*sottotetto non abitabile*" mentre allo stato attuale lo stesso, oltre a presentare una diversa distribuzione interna ed una variazione prospettica, è destinato a zona notte. Di tali difformità il solo cambio di destinazione d'uso del piano sottotetto non risulta sanabile e, pertanto, lo stesso è stato valutato come sottotetto non abitabile.

L'immobile risulta privo del certificato di agibilità.

L'unità immobiliare pignorata risulta occupata dalla debitrice.

VENDITA SENZA INCANTO

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare alla vendita senza incanto ogni offerente, escluso il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla stessa, dovrà depositare (previo appuntamento telefonico al numero 0971/37108) presso lo studio del Delegato, entro e non oltre le ore **17.00 del giorno 9 aprile 2025**, una busta chiusa contenente l'offerta di acquisto in bollo.

Al momento del deposito, saranno annotati sulla busta, a cura del sottoscritto Professionista che la riceve o da suo delegato, il nome, previa identificazione, di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere persona anche diversa dall'offerente), il nome del giudice dell'esecuzione, il nome del professionista delegato, la data fissata per l'esame delle offerte, l'ora del deposito ed il numero di ruolo della procedura esecutiva.

L'offerta è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per la vendita, e comunque per almeno 120 giorni, e non è efficace se il prezzo offerto è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo a base d'asta, se perviene oltre il termine sopra indicato o se l'offerente non presta la cauzione, con le modalità di seguito indicate, **in misura non inferiore al 10% del prezzo offerto.**

L'offerta dovrà contenere le seguenti indicazioni:

- a) numero di R.G.E. della procedura;
- b) i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto (**che non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto a quello posto a base d'asta, a pena di inefficacia**);
- d) il termine di pagamento del saldo del prezzo e degli oneri tributari a carico dell'aggiudicatario, non superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, senza sospensione feriale;
- e) le generalità dell'offerente:
 - e-1) se persona fisica: nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio o residenza, stato civile, recapito telefonico (nonché telefax e indirizzo di posta elettronica, se in possesso), con allegata copia di valido documento d'identificazione e, nel caso in cui l'offerente sia coniugato, 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 e rendere la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile;

e-2) se società o ente: dati identificativi, inclusa la partita IVA e/o codice fiscale, recapito telefonico e telefax, indirizzo di posta elettronica certificata o di posta semplice, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante e dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A., in corso di validità, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;

e-3) se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, da inserire nella busta tra i documenti allegati;

e-4) in caso di offerente per persona da nominare formulata dal procuratore legale ai sensi dell'art. 579 comma 3° 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. In mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore;

e-5) 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 quota proporzionale al numero degli offerenti.

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dei beni immobili, nonché di essere a conoscenza che tutti gli oneri della vendita, anche di carattere fiscale, così come i costi di cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramento e/o sequestri, incluso il compenso del professionista, saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario;

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 di elezione di domicilio nel Comune di Potenza ai sensi dell'art. 582 c.p.c.. In mancanza o in caso di incompleta dichiarazione, tutte le comunicazioni verranno effettuate all'offerente presso la Cancelleria del Tribunale di Potenza.

Si avvisa sin d'ora che il soggetto che sottoscrive l'offerta dovrà anche presentarsi, il giorno e all'ora fissati per la vendita, presso lo studio del Delegato e che il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari è fissato **in 120 giorni dall'aggiudicazione, senza sospensione feriale.**

All'offerta dovrà essere allegata:

a) se l'offerente è persona fisica:

- fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale, nonché stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale prescelto; qualora la persona fisica partecipi in qualità di titolare di omonima ditta individuale dovrà essere indicata la partita Iva e all'offerta dovrà essere allegata visura camerale della ditta in corso di validità;
 - in caso di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità;
 - in caso di più offerenti congiunti pro quota la documentazione deve essere depositata per ciascun offerente;
- b) se l'offerente agisce quale legale rappresentante di Società o Ente:
- indicazione della ragione o denominazione sociale, certificato camerale della società in corso di validità, copia di valido documento di identità del legale rappresentante della Società o dell'Ente e valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione dell'offerente (procura speciale o certificato camerale);
- c) un assegno circolare non trasferibile, pari almeno **al 10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, intestato all'ordine di: *“Avv. Domenico Pace professionista delegato nella proc. es. imm. n. 91/2014”*. Tale somma sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto o di mancato versamento del saldo del prezzo.
- In caso di mancata aggiudicazione, l'assegno sarà restituito immediatamente.

Le buste contenenti le offerte saranno aperte il giorno e all'ora fissati per l'esame delle stesse, alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame.

Il professionista delegato provvederà alla deliberazione sull'offerta ed ai successivi adempimenti a norma dell'art. 572 c.p.c. e seguenti.

In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo a base d'asta sopra indicato si procederà all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione, a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

Nel 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, l'immobile sarà aggiudicato 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, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c..

L'aggiudicatario, entro il termine di 120 (centoventi) giorni, senza alcuna sospensione feriale, dalla data di aggiudicazione, ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, dovrà versare il prezzo di acquisto, detratto l'importo della cauzione già versato; inoltre, 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 di 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 corrente 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'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.

Ai sensi dell'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 minimo di 120 giorni concesso.

Nel caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, il pagamento diretto potrà avvenire a condizione che il creditore fondiario abbia depositato 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. In tal caso il professionista delegato provvederà a comunicare all'aggiudicatario la parte di prezzo da versare direttamente al creditore fondiario e quella da versare alla procedura esecutiva.

Il prezzo di aggiudicazione è al netto delle imposte e tasse di trasferimento a carico dell'aggiudicatario.

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

Nel caso in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare, l'aggiudicatario o l'assegnatario dell'immobile possono, dopo l'aggiudicazione o l'assegnazione ed entro e non oltre la data di pubblicazione del trasferimento, formulare un'istanza di attuazione dell'ingiunzione al rilascio dell'immobile e, in tal caso, 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 provvede a curarne l'attuazione coattiva anche successivamente all'emissione del decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario, su espressa istanza di questi.

Il mancato versamento nei termini di quanto complessivamente dovuto sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

Il mancato versamento nei termini costituisce ragione di decadenza dell'aggiudicazione ex art. 587 c.p.c..

CONDIZIONI DI VENDITA

L'immobile pignorato è posto in vendita nella consistenza indicata nella relazione tecnica d'ufficio redatta dall'Ing. Roberto Missanelli depositata il 26/06/2018, agli atti del fascicolo dell'esecuzione immobiliare, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, anche per quanto attiene alla regolarità urbanistica degli immobili. In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni.

L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, così come identificati, descritti e valutati dal consulente tecnico d'ufficio. La vendita è effettuata 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, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, 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 dalle 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.

Il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad un quarto rispetto al prezzo base.

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 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) saranno a carico dell'aggiudicatario, ma lo stesso potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

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

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria od innanzi al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate presso lo studio del sottoscritto professionista delegato.

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti presso lo studio del delegato (Tel: 0971/37108).

E' possibile prendere visione diretta degli immobili con il sottoscritto custode giudiziario previa prenotazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

La partecipazione all'incanto presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della relazione di stima, documenti agli atti del fascicolo ed oggetto di pubblicità che, comunque, potranno essere consultati presso lo studio del delegato, in Potenza alla via della Tecnica, 24 previo appuntamento (Tel. 0971/37108-Pec:pace.domenico2@cert.ordineavvocatipotenza.it) ovvero sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

PUBBLICITA' LEGALE

Il professionista Delegato, ai sensi dell'art. 490 c.p.c., provvederà ad effettuare la seguente pubblicità dell'avviso di vendita:

- pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia almeno 50 giorni prima dell'udienza di vendita;
- pubblicazione, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita, sul sito internet www.astegiudiziarie.it del testo integrale dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, della relazione di stima e dei relativi allegati;
- pubblicazione, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet www.casa.it, www.idealista.it almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto;
- pubblicazione sul quotidiano "La Nuova del Sud" di un estratto dell'avviso di vendita almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Il presente avviso sarà comunicato a tutte le parti del procedimento esecutivo.

Potenza, 27 gennaio 2025

Il Delegato
Avv. Domenico Pace