

Dott.ssa Maria Nese

Delegato alla Vendita ex art.591 bis cpc

Cell.347/3037848

pec-mail: marianese@pec.studionese.com

TRIBUNALE DI POTENZA
Procedura Esecutiva n. 89/2021 R.G.E.
AVVISO DI VENDITA

La Dott.ssa Maria Nese, professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. con ordinanza del **Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Annachiara Di Paolo**, nella procedura esecutiva immobiliare n. **89/2021 R.G.E.** del Tribunale di Potenza, promossa daomissis....., rapp.ta dall'avv.toomissis..... atteso che, con la succitata ordinanza di delega, il G.E. ha ritenuto improbabile che la vendita "con incanto" possa aver luogo a prezzi superiori della metà rispetto al valore del bene per come determinati a norma dell'art. 568 c.p.c., a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **02 APRILE 2025, alle ore 10,00**, procederà alla vendita **SENZA INCANTO** e quindi all'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero alla gara fra gli offerenti, se presentate in misura superiore ad una, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., degli immobili descritti di seguito **presso lo studio legale dell'Avv.to Giuseppe Mariani sito in Potenza alla Via Isca Del Pioppo N. 178.**

DESCRIZIONE dell'IMMOBILE

(come da relazione tecnica agli atti)

LOTTO UNICO

Piena proprietà quota 1/1 di: compendio immobiliare tipologia **studio medico** sito in Potenza alla Via Vescovado n. 34 catastalmente identificato al foglio 48, particella 903 sub 8, piano terra, categoria A/10, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita euro 606,84. L'immobile, posto al piano terra del fabbricato, è così composto: area Studio medico mq 12.51, Disimpegno mq 8.17; Locale mq 5.04; Locale mq 5.39; Disimpegno mq 2.47;-Bagno mq 2.05; Veranda mq. 2.11. Il bene staggito quale "SUB 8" è di fatto unito ad un'abitazione adiacente catastalmente individuata con part.Ila n. 903 "SUB 9", in ditta catastale di altro soggetto giuridico estraneo alla presente procedura. Tale accorpamento, di fatto, rende l'immobile oggetto della procedura "non autonomo" a meno di una separazione dei due "SUB 8 e 9" da realizzarsi mediante lavori edili stimati complessivamente in €. 3.500,00. Il bene, inoltre, necessita di: aggiornamento di planimetria catastale con un presumibile costo di €. 500,00; certificato energetico il cui costo presumibile di acquisizione è pari ad €• . 250,00; e presenta le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni e trasformazione del balcone in veranda da rettificarsi mediante pratica in sanatoria

Dott.ssa Maria Nese

Delegato alla Vendita ex art.591 bis cpc

Cell.347/3037848

pec-mail: marianese@pec.studionese.com

per l'importo di euro 1.500,00. Si precis anche ssussiste regolamento condominiale e spese ordinarie del biennio impagate per circa 1.000 euro.

Il prezzo base, ridotto in ossequio all'ordinanza dell'On GE, e già al netto dei costi stimati per le pratiche su citate unitamente ai lavori edili necessari per rendere il compendio autonomo rispetto a quello al quale è unito, è stabilito in **euro 36.105,00** per il **lotto unico**.

Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base innanzi indicato, purché in misura non eccedente 1/4 dello stesso, e quindi non inferiore ad **euro 27.100,00** per il **lotto UNICO**.

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base la stessa è senz'altro accolta; se inferiore rispetto a tale prezzo in misura però non superiore ad un quarto, può farsi luogo alla vendita quando la sottoscritta professionista delegato ritenga che non vi è seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

Custode giudiziario degli immobili è la sottoscritta professionista delegato dott.ssa Maria Nese, con studio in Salerno, via Alfredo De Crescenzo n.18 (cell.347/3037848).

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere visione della relazione tecnica di stima redatta dal Geometra Nicola Schiavone che sarà pubblicata sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia a cui si fa riferimento integrale per quanto evidenziato sinteticamente nel presente avviso.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano così come identificati e valutati dall'esperto Geometra Nicola Schiavone nella relazione di stima depositata nel fascicolo telematico d'ufficio, con ogni eventuale servitù attiva e passiva inerente e quote condominiali relative. 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. Conseguentemente 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

Dott.ssa Maria Nese

Delegato alla Vendita ex art.591 bis cpc

Cell.347/3037848

pec-mail: marianese@pec.studionese.com

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 del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Modalità di presentazione delle offerte per la vendita **SENZA INCANTO**

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui all'art. 579, comma 3, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.).

L'offerta, in regola con il bollo e debitamente sottoscritta, deve essere depositata, presso lo **studio legale dell'Avv.to Giuseppe Mariani sito in Potenza alla Via Isca Del Pioppo N. 178.** (previo accordo telefonico con la sottoscritta delegata dott.ssa Maria Nese al numero telefonico **347 3037848** o indirizzo mail: marianese@studionese.com o indirizzo pec: marianese@pec.studionese.com), **entro le ore 12,00 del 01 APRILE 2025, in busta chiusa**, all'esterno della quale viene annotato dalla sottoscritta o da un suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

Essa dovrà contenere:

1) Il nome ed il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi - se in regime di comunione, le generalità complete del coniuge compreso il codice fiscale - (nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo, ex art. 179, comma 1, lett. f. cod. civ., quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa), recapito telefonico, copia di valido documento d'identità e, se necessario, di valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (es. procura speciale o certificato camerale nell'ipotesi in cui l'offerta sia presentata da una società), in caso di offerta presentata

Dott.ssa Maria Nese

Delegato alla Vendita ex art.591 bis cpc

Cell.347/3037848

pec-mail: marianese@pec.studionese.com

congiuntamente da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, da allegare in copia conforme;

- 2) L'indicazione del numero di Ruolo Generale della procedura esecutiva;
- 3) I dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è formulata;
- 4) L'indicazione del prezzo offerto, del tempo e del modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla sua valutazione;
- 5) Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari (spese di trasferimento) **non superiore a centoventi giorni dalla data di aggiudicazione;**
- 6) 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.

In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetti diversi da quelli che sottoscrivono l'offerta.

All'offerta dovrà essere allegato (da inserire nella busta chiusa) un **assegno circolare, non trasferibile, intestato al professionista delegato dott.ssa Maria Nese - Proc. Esec. 89/2021 per un importo pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione ed in conto prezzo di aggiudicazione.**

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine innanzi stabilito, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo base sopra riportato o se l'offerente non presta cauzione nella misura pari al 10% del prezzo offerto e con le modalità innanzi elencate.

L'offerta è irrevocabile salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

Le buste saranno aperte il giorno fissato per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti, ove comparsi; nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.; in caso di più offerte valide, si procederà a gara sull'offerta più alta, **con unico rilancio**, secondo il sistema delle schede o buste segrete, fatta salva l'applicazione dell'art. 573, comma 2° e 4°, c.p.c.

L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma (detratta la cauzione di cui sopra), **oltre le spese di trasferimento e gli altri oneri pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, nel termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione, senza alcuna sospensione feriale**, mediante bonifico bancario su conto corrente, intestato alla procedura e vincolato all'ordine del G.E., le cui

Dott.ssa Maria Nese

Delegato alla Vendita ex art.591 bis cpc

Cell.347/3037848

pec-mail: marianese@pec.studionese.com

coordinate bancarie saranno a lui comunicate dalla sottoscritta professionista delegato. Si precisa che le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il delegato dai relativi adempimenti ed inoltre ex art.1193 c.c. è precisato 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. E, visto l'art. 569 comma 3 c.p.c., si evidenzia sin d'ora che non ricorrono 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 già concesso.

L'aggiudicatario o assegnatario, al momento del versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, e comunque entro e non oltre la data di pubblicazione del decreto di trasferimento, potrà chiedere, in conformità a quanto disposto dall'art. 560 c.p.c., come modificato dalla legge n. 8/2020, che l'ordine di liberazione venga attuato dal custode giudiziario, senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti c.p.c., e quindi formulare un'istanza di attuazione dell'ingiunzione al rilascio dell'immobile.

L'istanza non potrà essere presentata dopo la pubblicazione del decreto di trasferimento.

Il mancato versamento del prezzo, nel termine innanzi indicato, comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione. Se il prezzo ricavato dalla nuova vendita, unito all'importo della precedente cauzione acquisita, è inferiore a quello del precedente incanto, l'aggiudicatario inadempiente sarà tenuto al pagamento della differenza, a norma dell'art. 587, comma 2° c.p.c.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Se l'esecuzione si svolge su impulso di creditore fondiario, l'aggiudicatario, che non intende avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento ricorrendone le condizioni di legge, dovrà versare direttamente alla banca mutuante la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa azionato in via ipotecaria (art. 41 del D. Lgs. n. 385 del 01 settembre 1993) nel termine di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione (previa precisazione da parte della banca creditrice del credito stesso nel termine di trenta giorni dall'aggiudicazione definitiva), versando l'eventuale residuo nel termine innanzi indicato, e consegnando contestualmente al professionista delegato la quietanza

Dott.ssa Maria Nese

Delegato alla Vendita ex art.591 bis cpc

Cell.347/3037848

pec-mail: marianese@pec.studionese.com

emessa dalla banca mutuante.

Del presente avviso sarà fatta, dalla sottoscritta professionista delegato, pubblicità sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, nonché, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, pubblicità on-line sul sito Internet, individuato ai sensi dell'art. 173 ter disp. att. c.p.c. (sul quale sarà pubblicata anche la relazione di stima), www.astegiudiziarie.it, nonché sul sito internet www.tribunale.potenza.it.

Oltre la pubblicazione sui siti internet Casa.it e Idealista.it.

I partecipanti alle aste potranno ottenere mutui ipotecari a tassi e condizioni economiche prestabilite da ogni singola banca aderente al c.d. protocollo ABI per la concessione di mutui agli aggiudicatari, il cui elenco è consultabile presso il sito ABI. Il recapito telefonico delle sedi delle agenzie o filiali incaricate dalle banche stesse è disponibile presso il sito ABI.

La sottoscritta professionista delegato **provvederà, con spese e compensi a carico dell'aggiudicatario**, all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché **all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, tranne che per tale ultimo adempimento non venga espressamente dispensata**.

Infine effettuerà presso il suo studio, in Salerno, alla via Alfredo De Crescenzo n.18, tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. e segg. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, e ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita mediante mail: marianese@studionese.com od anche previo avviso telefonico (347 3037848).

Potenza, li 29.01.2025

La Delegata
ex art. 591 bis cpc
dott.ssa Maria Nese

