

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. 31/2013 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. 31/2013 R.G.E. emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Potenza con ordinanza del 22/4/2021;
- visto il provvedimento del G.E. del 23/5/23 e del 30/01/25;
- visti l'art. 591 bis e seguenti c.p.c.;

RENDE PUBBLICAMENTE NOTO CHE

il giorno 20 maggio 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

dei beni immobili pignorati, costituenti un unico lotto, così come individuati nella relazione tecnica d'ufficio depositata il 24 aprile 2018 e nell'integrazione del 28/10/2020, entrambe a firma dell'ing. Roberto Missanelli ed agli atti del fascicolo dell'esecuzione immobiliare, alle quali si fa espresso rinvio.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO: 1000/1000 del diritto di piena proprietà del lotto di terreno con entrostante complesso industriale costituito da due corpi di fabbrica destinati rispettivamente a torre-silos e zona produzione- stoccaggio sito in Potenza, alla via della Tecnica, 26, PIANO: T,1,2,3,4 e 5 identificato nel N.C.E.U. del Comune di Potenza al foglio 75, p.lla 1673, categoria D/7, rendita: € 26.834,50.

Prezzo base d'asta: € 493.593,75 (euro quattrocentonovantatremilacinquecentonovantatatre/75)

Offerta minima: € 370.195,31 (euro trecentosettantamilacentonovantacinque/31) (pari al 75% del prezzo base)

Rilancio minimo: € 5.000,00 (euro cinquemila/00) (in caso di gara)

PRECISAZIONI URBANISTICHE E STATO DEGLI IMMOBILI

Si precisa che, come indicato dal C.T.U. nella perizia integrativa depositata in data 28/10/2020 a cui si rinvia, il complesso immobiliare oggetto di pignoramento risulta intercluso e ad esso si accede unicamente attraverso la p.lla 682 del foglio 75. Il C.T.U. ha stimato i costi per la costituzione di una servitù coattiva in euro 60.000,00,

costi che sono stati detratti dal valore complessivo del compendio pignorato. Il perito ha precisato, inoltre, che la servitù può essere costituita su una striscia di piazzale a partire dal cancello di ingresso e correndo lungo tutto il lato est del bene identificato con la p.lla 682 del foglio 75 per una larghezza di m 5 e fino al raggiungimento del lotto intercluso, per una superficie complessiva di mq 415.

In ordine allo stato urbanistico del compendio pignorato si richiama integralmente quanto rilevato dal C.T.U., ing. Roberto Missanelli, nella perizia depositata il 24/4/2018 agli atti della procedura, cui si rinvia. In particolare, il perito d'ufficio ha attestato che il complesso industriale è stato realizzato giusta concessione edilizia n. 233 del 15/5/2001 e che il lotto ricade nella zona I-1 del Piano Regolatore Generale del Consorzio per lo Sviluppo Industriale del Comune di Potenza e ha rilevato le seguenti difformità: realizzazione di un corpo di scala/ascensore sul fronte est non previsto negli elaborati di concessione; mancata realizzazione del piano porticato alla torre-silos oltre alla realizzazione di una tettoia metallica esterna per lo scarico merci; mancata realizzazione dell'ascensore previsto all'interno del corpo scala posto sul fronte principale e della scala metallica prevista al piano attico per l'accesso alla copertura; diversa allocazione dei locali tecnologici, prevista al piano attico, posti al piano terra all'interno dell'ambiente destinato alla produzione; lievi modifiche alla distribuzione interna degli ambienti dei vari piani e realizzazione di un ulteriore accesso all'area di stoccaggio sul fronte principale. Le predette difformità sono tutte sanabili con un costo stimato dal C.T.U. in complessivi € 15.000,00, costo che è stato detratto dal prezzo di stima.

Gli immobili sono inutilizzati, come il sottoscritto, in qualità di custode giudiziario, ha potuto constatare in sede di immissione in custodia.

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 **13.00 del giorno 19 maggio 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 ¼ 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 ¼ 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 minorenne, 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 si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno dell'offerta 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 autocertificazione sullo 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, visura 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 al 10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, intestato all'ordine di: "*Avv. Domenico Pace professionista delegato nella proc. es. imm. n. 31/13*". 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 (nei limiti di ¼) 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 sospensione feriale dei termini, dalla data di aggiudicazione, ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, dovrà versare il saldo-prezzo; inoltre l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita 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(detratta 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'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

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 già 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 sul conto della 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.

CONDIZIONI DI VENDITA

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta depositata il 6/1/2018 e nell'integrazione peritale del 28/10/2020, entrambe a firma dell'ing. Roberto Missanelli ed agli atti dell'esecuzione immobiliare, che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte, 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.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 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 dalla cosa venduta, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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.

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.**

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 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, 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 la cancelleria del Tribunale di Potenza – Sezione Civile- Ufficio Esecuzioni immobiliari e presso lo studio del delegato.

E' possibile prendere visione diretta degli immobili, previa prenotazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia nell'apposita sezione "prenota visita immobile".

La partecipazione all'incanto presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e della successiva integrazione, documenti agli atti 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), oppure 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 dell'avviso di vendita e dell'ordinanza di delega almeno cinquanta giorni prima dell'udienza di vendita;
- pubblicazione, per estratto, sul quotidiano "La Nuova del Sud" almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione sul sito internet www.astegiudiziarie.it del testo integrale dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della relazione di stima almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto;
- pubblicazione, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita, sui siti internet www.casa.it e www.idealista.it di un avviso contenente in modo riassuntivo la descrizione degli immobili in vendita.

Il presente avviso sarà comunicato alle parti del procedimento esecutivo.

Potenza, 31 gennaio 2025

Il Delegato
Avv. Domenico Pace