

TRIBUNALE DI POTENZA
Sezione Esecuzioni Immobiliari
G.E. DOTT.SSA ANGELA ALBORINO

Procedura Esecutiva Immobiliare N.R.G.E. 47/2018

- AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO -

La dott.ssa Marcella Luca, con studio in Salerno, alla Via Nizza 114, tel. 339 2455831, e-mail: marcella_luca@virgilio.it

- vista l'ordinanza di delega ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. resa dal Giudice dell'Esecuzione in data 17 ottobre 2019, nella procedura esecutiva immobiliare N.R.G.E. 47/2018 ad istanza di IFI Italia Spa;

- ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo n. 196 del 30.06.2003 e successive modifiche ed integrazioni, le informazioni sull'identità dei debitori sono reperibili presso lo studio del professionista delegato;

- letta la Relazione dell'Esperto redatta dall'ing. Salvatore Margiotta depositata in atti;

- visto che il bene è rimasto invenduto a seguito degli altri esperimenti di vendita e che non risultano elementi in base ai quali, attese le attuali condizioni di mercato, possa ritenersi probabile che la vendita con incanto possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore di mercato del bene, per come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c..

A V V I S A

che ha fissato per il giorno **16 MAGGIO 2025, alle ore 12.00**, la vendita senza incanto e, quindi, l'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero la gara sulle medesime (se presentate in misura superiore ad una), del seguente lotto di seguito sinteticamente descritto:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
(come da Relazione dell'Esperto in atti)

LOTTO UNICO: quota di 1/1 del diritto di proprietà di abitazione oltre cantina e locale garage sita in Ripacandida (PZ) alla Via Santa Maria 40/E composta da soggiorno, studio, cucina abitabile, salone, n. 2 bagni e n. 3 camere e n. 4 balconi.

Dati catastali: in NCEU al Fol. 18, Part. 279 sub 9, cat. A/2, vani 8,5, p. 3-SS1, sup. cat. mq. 203, rendita €417,04.

Confini: a Nord con Via Santa Maria – altra proprietà, a Est con Vano scala – altra proprietà, a Sud con Via Aldo Moro, a Ovest con Via Aldo Moro.

- **Prezzo base d'asta: €29.664,00** (Euro ventinovemilaseicentosessantaquattro /00)
- **Offerta minima: €22.248,00** (Euro ventiduemiladuecentoquarantotto/00)
- **Rilancio: €1.000,00**

Per la descrizione completa degli immobili si rinvia alla relazione peritale depositata in atti

Altre informazioni sugli immobili come da relazione dell'Esperto

L'immobile è ubicato al terzo piano di un fabbricato in cemento armato, dotato di ascensore. Vi sono tutti gli impianti (idrico, elettrico, fognario, termico autonomo a gas metano), pavimenti in monocottura, infissi esterni in legno con vetrocamera e doppi infissi in alluminio, infissi interni in legno tamburato. La superficie utile è di 158,69 mq, altezza interna 3,00 mt, i balconi hanno una superficie di circa 44,21 mq. Il deposito/cantina al piano interrato ha una superficie utile di 6,10 mq e altezza interna di 2,90mt, porta di accesso in acciaio, pavimento in cemento. Il garage al piano interrato ha una superficie utile di 15,43 mq e altezza interna di 2,90mt, serranda basculante in acciaio, pavimento in cemento.

Regolarità urbanistica, edilizia e catastale

Dalla relazione peritale depositata dal CTU emerge che l'immobile è stato realizzato con concessione edilizia n. 7/1980, prot. 270 del 14.5.1980 con relativa Autorizzazione di Abitabilità rilasciata il 22.6.1981 prot. 2534.

Il CTU non attesta la conformità edilizia e catastale dell'immobile per la presenza di alcune piccole difformità tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi riguardanti l'ingresso e la cucina. I costi per la sanatoria dei detti abusi sono quantificati in € 888,00 ed il CtU ne ha tenuto conto nella determinazione del prezzo finale. Gli oneri condominiali annuali ammontano ad €800,00. Il CTU riferisce, infine, della presenza, alla data della perizia, di oneri condominiali scaduti e non pagati per € 751,64 nell'ultimo biennio.

L'immobile non è dotato di APE pertanto potrebbe rientrare nella classe energetica di tipo "G". Del costo per la sua redazione il CTU ha tenuto conto nella determinazione del prezzo finale.

Formalità pregiudizievoli

Il bene in oggetto è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli (salvo altre):

- 1) pignoramento immobiliare trascritto a Potenza il 28.5.2018 ai nn. 8672/6995.

Titoli di provenienza

Il compendio pignorato risulta pervenuto al debitore esecutato in virtù di atto di compravendita per notar Roberto Amodio del 20.5.1995 rep. 5197/1464 trascritto il 1.6.1995 ai nn. 6914/6082.

Regime fiscale

Si dà atto che il soggetto esecutato è persona fisica. Maggiori informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte di trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato su richiesta. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera, tuttavia, gli offerenti dall'effettuare una preventiva due-diligence sul trattamento fiscale del trasferimento.

Precisazioni

- L'immobile viene posto in vendita, così come pignorato ed identificato dall'Esperto suddetto nella perizia (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) e con le eventuali integrazioni apportate. 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 6.06.2001), a corpo e non a misura, con pertinenze, accessori, ragioni, azioni ed eventuali servitù attive e passive se e come esistenti, nonché con i pesi, gli oneri e le formalità pregiudizievoli esistenti ed inerenti agli stessi; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità; 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 potrà dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- Esclusivamente nel caso in cui dovesse verificarsi la ricorrenza dei presupposti di legge, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380 e di cui all'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera, tuttavia, gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'effettuare una preventiva due-diligence sulla situazione degli immobili

- La partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale di tutto il contenuto dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, della documentazione ipotecaria e catastale in atti, nonché della relazione di stima del C.T.U., con tutte le prescrizioni ivi contenute.

1) CONDIZIONI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare, **entro le ore 13:00 del giorno precedente** la data fissata per la vendita, nel luogo indicato dal professionista delegato previo appuntamento telefonico al n. 339/2455831, una **busta chiusa** contenente **l'offerta di acquisto**, in bollo da € 16,00, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni e la cauzione.

All'esterno della busta verrà annotato, dal sottoscritto o da un suo incaricato, il nome di chi materialmente provvede al deposito (che potrà anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista Delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

Al presentatore dell'offerta verrà rilasciata ricevuta con l'indicazione della data del deposito dell'offerta, comprensiva di ore e minuti.

Le buste saranno aperte il giorno fissato per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti, ove comparsi, presso **Godesk, Via della Tecnica 18, Potenza** ed in quella sede il professionista delegato dovrà preliminarmente verificarne l'ammissibilità.

2) OFFERTA DI ACQUISTO

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato). L'offerta di acquisto potrà essere presentata anche per persona da nominare 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, il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nei termini di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c..

i) L'offerta, in regola con il bollo e sottoscritta in calce, dovrà contenere:

- a) il nome e cognome dell'offerente se persona fisica (o la ragione sociale o la denominazione sociale se persona giuridica con le generalità del legale rappresentante), il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, il recapito telefonico; lo stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi, e se in regime di comunione, le generalità complete del coniuge compreso il codice fiscale (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge acquirente renda la dichiarazione ex art. 179 comma 1 lett. f) c.c. e che il coniuge non acquirente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 comma 2 c.c.); se l'offerente è minorenne o incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o da chi ne fa le veci, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità; l'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Potenza ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria;
- b) in caso di offerta presentata congiuntamente da più soggetti, l'identificazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare offerte in aumento in caso di gara;
- c) l'indicazione del numero di Ruolo Generale Esecuzioni (R.G.E.) della procedura;
- d) i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- e) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base e cioè non inferiore all'offerta minima come sopra indicata, a pena di inefficacia dell'offerta;
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione dell'Esperto e di essere edotto delle condizioni di fatto e diritto dell'immobile.
- g) la volontà di richiedere, ove sussistano i presupposti di legge, agevolazioni fiscali (legge prima casa, prezzo valore, credito d'imposta. La relativa documentazione dovrà essere consegnata solo dopo l'aggiudicazione)

ii) All'offerta dovranno essere allegati:

- a) l'assegno circolare n.t. per la cauzione;

- b) se l'offerente è persona fisica, copia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente. Se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale.
- c) se l'offerente è un soggetto non persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri e la legittimazione del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (ad es. procura speciale o certificato camerale a non più di tre mesi da cui risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente), nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria.
- d) se l'offerente è cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità.
- e) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia conforme del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare.

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

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine innanzi stabilito, se il prezzo offerto è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ il prezzo base o se l'offerente non presta cauzione in misura pari al 10% del prezzo offerto secondo le modalità innanzi elencate.

L'offerta è irrevocabile e si potrà procedere all'aggiudicazione definitiva anche in assenza dell'offerente, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta e fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3 c.p.c..

3) CAUZIONE

La cauzione, **pari al 10% del prezzo offerto**, dovrà essere versata a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esec. 47/2018 Trib. Potenza" ed inserita nella busta.

La cauzione sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo.

4) SVOLGIMENTO DELL'ASTA

a) In caso di unica offerta ammissibile

- a.1)** pari o superiore al prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente.
- a.2)** qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base (in misura non superiore al 75%) e siano state presentate istanze di assegnazione ex art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo a base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c..

b) In caso di pluralità di offerte ammissibili (GARA):

gli offerenti saranno invitati a partecipare ad una gara sull'offerta più alta;

- b.1)** in caso di mancata adesione alla gara da parte dei plurimi offerenti, l'immobile sarà aggiudicato in favore dell'offerente che abbia fatto pervenire la migliore offerta;
- b.2)** in caso di mancata adesione alla gara da parte dei plurimi offerenti che abbiano presentato offerte di uguale maggior importo, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta.
- b.3)** in caso di adesione, la gara si svolgerà tramite **rilancio minimo** non inferiore ad **€ 1.000,00**. L'immobile sarà aggiudicato al maggiore offerente (allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore);
- b.4)** 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 a base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c. Il giorno della vendita gli offerenti verranno resi edotti della eventuale presenza dell'istanza di assegnazione.

In caso di mancata aggiudicazione, l'assegno verrà restituito a fine udienza

5) SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo (detratta la cauzione di cui sopra, nel termine di **giorni 120 (centoventi)** dall'aggiudicazione, senza alcuna sospensione feriale, **a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esec. 47/2018 Trib. Potenza"**.

Si avvisa che, in mancanza di tempestivo versamento del prezzo nei termini di legge, ai sensi dell'art. 587 c.p.c. l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la cauzione versata verrà incamerata a titolo di multa. L'aggiudicatario verrà inoltre condannato, ex art. 587 c.p.c., al pagamento della differenza tra il prezzo base d'asta e quello di aggiudica unito alla cauzione confiscata.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne preventiva ed esplicita comunicazione al professionista delegato.

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (che dovrà depositare nota riepilogativa del credito nel termine di 15 giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo) il professionista delegato provvederà a comunicare all'aggiudicatario la parte di prezzo da versare direttamente a creditore fondiario e la parte di prezzo da versare alla procedura esecutiva; l'attribuzione delle somme in tal modo versate deve intendersi meramente provvisoria e, perciò stesso, soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

"L'aggiudicatario entro il termine per il versamento del saldo prezzo dovrà trasmettere al professionista delegato dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, contenente le informazioni prescritte dall'art 22 del decreto legislativo del 21 novembre 2007 n. 231. Nell'ipotesi in cui tale dichiarazione non dovesse pervenire nel

suddetto termine il professionista delegato comunicherà tale circostanza al G.E. per consentire la segnalazione dell'aggiudicatario all'U.I.F.

L'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del versamento del saldo spese, delle spese per il trasferimento (di cui al successivo paragrafo) e della dichiarazione scritta ai sensi dell'art 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 da parte dell'aggiudicatario".

Ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata dovrà essere imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

Il sottoscritto Professionista Delegato provvederà all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni, con spese e compensi a carico dell'aggiudicatario.

6) FONDO SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Entro lo stesso termine di **120 giorni** dovrà versare anche le spese di trasferimento e gli altri oneri (spese per l'adempimento agli obblighi tributari, di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento), oltre il 50% del compenso spettante al delegato per la fase del trasferimento del bene e del connesso rimborso spese generali ed accessori di legge, la cui entità provvisoriamente si determina nella misura del **15% del prezzo di aggiudicazione**, salvo conguaglio nella misura che sarà comunicata dal professionista delegato **a mezzo bonifico bancario** sul conto della procedura i cui estremi (IBAN) verranno comunicati.

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 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.).

7) CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

Il Professionista Delegato riceve le dichiarazioni di nomina di cui all'art. 583 c.p.c., provvede a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c; autorizza l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2 c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto).

In nessun caso il Professionista Delegato potrà sospendere o ritardare le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa disposizione in tal senso del G.E..

Il sottoscritto Professionista Delegato effettuerà presso il suo studio tutte quelle attività che a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, e ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il Professionista Delegato al numero **339/2455831**.

8) PUBBLICITÀ LEGALE

La pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c. sarà effettuata, a cura del Professionista Delegato, mediante pubblicazione su Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Grazia e Giustizia e nel termine di almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sui siti internet www.astegiudiziarie.it e, tramite il sistema rete Aste Real Estate, sui siti internet Casa.it, Idealista.it.

9) LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è occupato dal debitore esecutato.

Custode del compendio pignorato è il medesimo professionista delegato, dott.ssa Marcella Luca.

L'aggiudicatario o l'assegnatario dell'immobile possono, entro e non oltre la data di pubblicazione del trasferimento, formulare istanza di attuazione dell'ingiunzione al rilascio dell'immobile. In tal caso il custode giudiziario provvederà nei termini di legge (non prima di 60 giorni e non oltre 120 giorni dalla predetta istanza) all'attuazione della stessa. 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.

Le **richieste di visita dell'immobile** possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione "Prenota visita immobile" cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

Potenza, lì 21 febbraio 2025

Il Professionista Delegato