

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI
Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Angela Alborino
Delegato alla vendita avv. Gianluca Molinari
Esecuzione immobiliare RGE n. 1/2014

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Il sottoscritto **Avv. Gianluca Molinari**, con studio in Potenza in Viale Marconi n. 90, quale professionista delegato con ordinanza del GE del 12.02.2019 alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e ss., e successiva proroga del 10.11.2021, del 16.03.2022, del 11.04.2023 e del 14.01.2024, nella procedura immobiliare RGE n. 1/2014,

- vista l'entrata in vigore delle disposizioni di cui al D.L. 59/2016;
- ritenuto che la vendita con modalità telematica rechi pregiudizio al sollecito svolgimento della procedura;
- visti gli artt. 570 e ss, e 591 bis c.p.c.

AVVISA

che il **giorno 24 MAGGIO 2024 alle ore 17.00**, presso lo studio del professionista delegato Avv. Gianluca Molinari in Potenza in Viale Marconi n. 90, avrà luogo la **vendita senza incanto** dei seguenti beni immobili costituenti i lotti di seguito descritti, e come individuati nella relazione tecnica d'ufficio depositata agli atti del fascicolo dell'esecuzione immobiliare alla quale si fa espresso rinvio

DESCRIZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà 1000/1000 di una abitazione ubicata alla Via G. Fortunato n. 32, piano: 1 – 2, interno 3, in Atella (PZ), riportato nel N.C.E.U. del Comune di Atella (PZ) al Fg. 24 P.lla 119, sub 9

PREZZO BASE = € 23.203,12

OFFERTA MINIMA: € 17.402,34 (pari al 75% del prezzo base)

RILANCIO MINIMO: € 500,00 (in caso di gara)

STATO IMMOBILE: occupato dal debitore.

Precisazioni edilizie ed urbanistiche: Dalla relazione peritale redatta dall'ing. Roberto Missanelli, rinviene che lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale, non vi è concessione edilizia in quanto il fabbricato è stato edificato nei primi anni del '900 e pertanto in epoca antecedente il 1967 in assenza di titolo abilitativo. Il lotto ricade all'interno del perimetro del Piano di Recupero del Centro Storico del Comune di Atella.

Per ogni ulteriore informazione, si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto nella perizia del 17.09.2018.

CONDIZIONI E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

La vendita avverrà senza incanto, ai sensi e per gli effetti dell'art. 570 e segg. c.p.c.

Per partecipare all'incanto, ogni interessato, escluso il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare, previo appuntamento, presso lo studio del professionista delegato Avv. Gianluca Molinari in Potenza in Viale Marconi n. 90, **entro e non oltre le ore 17.00 del giorno 23 MAGGIO 2024**, offerta irrevocabile di acquisto in busta chiusa priva di qualsiasi segno e annotazione.

1) L'offerta, redatta mediante istanza sottoscritta in bollo da euro 16,00, dovrà contenere le seguenti indicazioni:

a) le generalità complete dell'offerente, e precisamente:

- se persona fisica, nome, cognome, luogo e data di nascita, residenza e/o domicilio, codice fiscale, recapito telefonico, stato civile; nonché, in caso di persona fisica coniugata, la specificazione del regime patrimoniale coniugale, con indicazione delle generalità 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 di cui all'art. 179 c.c.;

- se l'offerente partecipa in qualità di titolare dell'omonima ditta individuale, dovrà essere indicata la partita iva;

- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Il provvedimento del giudice tutelare dovrà essere inserito nella busta;

- se società o persona giuridica, l'offerta dovrà contenere i dati identificativi (ragione o denominazione sociale, sede), la partita iva e il codice fiscale, recapito telefonico, nonché nome, cognome, data e luogo di nascita del legale rappresentante,

- in caso di offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere espressa nell'offerta di acquisto, e dichiarata nei tre giorni successivi dall'incanto, indicando il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato, secondo le disposizioni di cui all'art. 579 c.p.c.

- in caso di più offerenti, l'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote o dei diritti che ciascuno intende acquistare, e con l'indicazione di chi, fra questi, abbia l'esclusiva facoltà di rappresentare anche gli altri e di formulare eventuali offerte in aumento;

b) il numero R.G.E. della procedura;

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

d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso, a pena di inefficacia dell'offerta;

e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, senza alcuna sospensione feriale, nonché le modalità di pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile;

2) **All'offerta dovrà essere allegato:**

- se l'offerente è persona fisica, fotocopia di un valido documento di identità e del codice fiscale, e il certificato di stato libero; se coniugato, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, oltre a un valido documento di identità e del codice fiscale del coniuge;

- se l'offerente partecipa in qualità di titolare dell'omonima ditta individuale, fotocopia di un valido documento di identità e del codice fiscale, e visura camerale;

- se l'offerente è minorenne, fotocopia di un valido documento di identità e del codice fiscale dei genitori (o tutore) che sottoscrivono l'offerta; fotocopia di un valido documento di identità e del codice fiscale del minore; provvedimento del giudice tutelare in copia conforme;

- se società o persona giuridica, fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale del rappresentante legale/offerente, nonché certificato, in corso di validità, della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente, i poteri conferiti e la legittimazione del legale rappresentante;

- in caso di offerta per persona da nominare, fotocopia di un valido documento di identità e del codice fiscale, e il certificato di stato libero, del procuratore speciale; se coniugato, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, oltre a un valido documento di identità e del codice fiscale del coniuge;

- se l'offerente è cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza;

- la dichiarazione di residenza o di elezione di domicilio nel Comune di Potenza, in mancanza le comunicazioni e le notificazioni potranno essere effettuate in Cancelleria;

- un assegno circolare non trasferibile intestato all'ordine di "avv. Gianluca Molinari professionista delegato RGEI 1/2014 Tribunale Potenza", di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo del prezzo;

mentre, in caso di mancata aggiudicazione, sarà immediatamente restituito. All'offerta, dovrà allegarsi anche fotocopia fronte retro del predetto assegno.

3) È necessario, se si intende presentare offerte per più di un lotto, che vengano formulate offerte separate per ciascun singolo lotto ed inserite in buste distinte, chiuse e prive di qualsiasi annotazione.

4) L'offerta è irrevocabile fino alla data dell'udienza di vendita fissata e, comunque per almeno 120 giorni, e sarà dichiarata inefficace se: a) il prezzo offerto risulterà inferiore al prezzo minimo; b) perviene oltre il termine indicato; c) l'offerente non presta la cauzione nella misura e con le modalità previste nel presente avviso.

5) Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi il giorno fissato per la vendita presso lo studio del professionista delegato. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno dell'offerta.

6) L'offerta corredata di tutti gli allegati, contenuta in busta chiusa e sigillata, deve essere depositata entro le ore 12:00 del giorno precedente la data di vendita, personalmente o a mezzo di procuratore legale. Sull'esterno della busta chiusa, contenente l'offerta e gli allegati, saranno annotati, a cura del professionista delegato o di un suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente deposita l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato, la data e l'ora fissata per l'esame delle offerte, l'ora di ricezione delle stesse. Verrà rilasciata ricevuta dell'avvenuto deposito.

7) Le buste saranno aperte nell'ora e nel giorno fissato per la vendita, alla presenza degli offerenti e dei creditori, in Potenza (Pz) in Viale Marconi n. 90 presso il domicilio del professionista delegato.

8) Il professionista delegato provvederà alla delibazione sull'offerta e ai successivi adempimenti a norma dell'art. 572 c.p.c. e ss.

- In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente per il prezzo da questi offerto; se il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base d'asta (nei limiti di 1/4) 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 dell'art. 588 c.p.c. e ss.;

- nel caso di più offerte valide, si procederà contestualmente alla gara sulla base dell'offerta più alta con l'aggiudicazione in favore del maggiore offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso di 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 di gara fra 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.

9) Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori all'importo sopra indicato. Allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

- L'aggiudicazione diventa definitiva il giorno stesso della delibazione sulle offerte e non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

- Il versamento del saldo del prezzo, detratto l'importo della cauzione, dovrà essere effettuato entro e non oltre **120 giorni**, ovvero entro il termine più breve indicato dall'aggiudicatario nell'offerta, **senza alcuna sospensione feriale**. 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% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del connesso rimborso spese generali (la cui entità si determina provvisoriamente nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio nella misura che sarà comunicata dal professionista delegato). L'importo del prezzo di aggiudicazione (detratto l'importo della cauzione) e delle spese dovrà essere versato a mezzo n. 2 assegni circolari all'ordine di "**avv. Gianluca Molinari professionista delegato RGEI 1/2014 Tribunale Potenza**", oppure mediante due distinti bonifici bancari sul libretto bancario intestato alla procedura (i cui estremi IBAN saranno comunicati

all'aggiudicatario dal professionista delegato) con ricevute delle avvenute operazioni da consegnarsi al professionista entro il termine di cui sopra.

- Il prezzo di aggiudicazione è al netto delle imposte e tasse di trasferimento a carico dell'aggiudicatario. Le spese di cancellazione delle formalità restano a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il delegato dai relativi adempimenti. Resta a carico dell'aggiudicatario il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento.

- 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. 596 c.3 c.p.c., si ritiene che non ricorrano giustificati motivi per disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, tenuto conto del compendio pignorato nonché del termine concesso di 120 giorni.

- In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate con le conseguenze di cui all'art. 587 c.p.c.

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

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Tutte le attività che dovranno essere compiute a norma dell'art. 571 c.p.c, in cancelleria o innanzi al G.E., saranno effettuate presso il domicilio del professionista delegato, in Potenza in Viale Marconi n. 90, ove sarà possibile prendere visione della CTU, dell'ordinanza di delega e dell'avviso di vendita, ai quali il presente avviso rimanda e fa completo riferimento.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

1) Gli immobili pignorati sono posti 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, comma 5, e 40, comma 6, della Legge 47/1985 e ss.mm.ii., presentando domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'autorità giudiziaria. Eventuali oblazioni e diritti di segreteria saranno a carico dell'aggiudicatario.)

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto tecnico d'ufficio (anche in relazione al testo unico di cui al DPR 06.06.2001 n. 380) con le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, e quote condominiali relative. La consistenza immobiliare in oggetto viene posta in vendita a corpo e non a misura; eventuali differenze di misure non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La vendita 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, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'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 di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni. L'attestato di prestazione energetica, se previsto dalla legge, sarà acquisito a cura del delegato e con costi a carico dell'aggiudicatario.

2) Per ciascun lotto, il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino a ¼ rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto.

3) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc...) saranno fornite dal professionista delegato.

4) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti. Le spese della fase di trasferimento della proprietà (spese per l'adempimento degli obblighi tributari, di

registrazione, di trascrizione e voltura del decreto di trasferimento), così come parte del compenso del delegato per detta fase, sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista dai relativi adempimenti ex art. 586 c.p.c.

5) Nei casi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare, si rendono edotti i potenziali offerenti che dopo l'aggiudicazione o l'assegnazione, l'aggiudicatario o l'assegnatario dell'immobile possono, entro e non oltre la data di pubblicazione del trasferimento, formulare un'istanza di attuazione dell'ingiunzione al rilascio dell'immobile e che nel caso in cui l'acquirente del bene presenti la suddetta istanza, 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;

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

7) In caso di richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro 15 giorni antecedenti il versamento del prezzo residuo), il professionista delegato calcolerà approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, delle imposte, delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, e per cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene ove tale attività sia ancora da compiere. Così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario, e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura.

8) Gli offerenti interessati ad avvalersi della procedura di concessione di mutuo garantito da ipoteca iscritta sull'immobile oggetto di aggiudicazione, dovranno presentare apposita istanza da allegare all'offerta di acquisto.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

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

- Pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche, come previsto dall'art. 490, comma 1, c.p.c. almeno 50 giorni prima dell'udienza di vendita;
- Inserzione, unitamente all'ordinanza di delega e alla relazione del ctu, almeno 45 giorni prima dell'udienza di vendita, sul sito www.astegiudiziarie.it;
- N. 100 missive ad uso pubblicità commerciale ai residenti nelle adiacenze dell'immobile in vendita, almeno 45 giorni prima dell'udienza di vendita;
- Pubblicazione per estratto tramite il sistema "Asta Legale.net" sui siti internet Immobiliare.it – Bakeca.it, almeno 45 prima dell'udienza di vendita,
- Pubblicazione per estratto tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Casa.it – Idealista.it, almeno 45 prima dell'udienza di vendita,
- Notifica al creditore precedente, ai creditori intervenuti e al debitore esecutato.

La partecipazione all'incanto presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della relazione di stima, che seppur agli atti, potranno essere consultati presso il professionista delegato e custode, in Potenza in Viale Marconi n. 90, nei giorni feriali dal lunedì al venerdì, previo appuntamento al 0971-53234, oppure presso la cancelleria del Tribunale di Potenza – sezione civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – quarto piano, in Via Nazario Sauro. La richiesta di visita dell'immobile dovrà essere inoltrata attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche, mediante l'apposita funzione di prenotazione.

Potenza, 27.02.2024

Il Professionista Delegato
Avv. Gianluca Molinari