

Professionista delegato
Avv. Maria Farina
Largo Conservatorio Vecchio n. 1/3
84121 – SALERNO

AVVISO DI VENDITA
PROC. N. 68/2017 R.G. ES. IMM. RI del Tribunale di POTENZA

L' Avv. Maria Farina, con studio in Salerno al Largo Conservatorio Vecchio n. 1/3, elettivamente domiciliata per l'espletamento delle attività di cui all'art. 591-*bis* c.p.c., ivi comprese quelle di cui all'art. 571 e s.s. c.p.c., in Potenza alla Via Cavour n. 48 presso lo Studio Legale Giordano, nella qualità di Professionista delegato, ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c. e dell'art. 179-*ter* disp.att. c.p.c., con ordinanza resa dal competente Giudice dell'Esecuzione all'esito dell'udienza del 14.02.2019, comunicata a mezzo posta elettronica certificata in data 19.02.2019, nella procedura esecutiva N. 68/2017 pendente innanzi al Tribunale di Potenza, promossa:

- ad istanza della Unione Banche Italiane S.p.a. (UBI Banca S.p.a), in persona del legale rapp.te p.t., con sede legale in Bergamo (BG), rapp.ta e difesa dall'Avv. Pasquale Cantore;
- ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo n. 196 del 30.06.2003 e successive modifiche ed integrazioni, informa che le informazioni sull'identità dei debitori sono reperibili presso lo studio del Professionista delegato;
- visto il provvedimento di delega, visti i provvedimenti resi dal competente G.E. nell'ambito del procedimento esecutivo immobiliare in questione, visti gli artt. 569 e ss c.p.c e visto l'art. 591-*bis* c.p.c. e l'art. 179-*quater* disp.att. c.p.c, così come riformati dal D.L. legge n. 83/2015, convertito con modificazioni nella L. n. 132/2015, esaminata la relazione redatta dall'esperto stimatore nominato *ex art.* 568 c.p.c, Ing. Michele Sanseviero, depositata presso la competente Cancelleria in data 14.01.2019, a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che ha fissato per il giorno **29(ventinove) novembre 2019**(duemiladiciannove), alle ore **17,00**(diciassette e zero minuti) con il prosieguo, **la vendita SENZA INCANTO** e, quindi, l'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. (nel caso di più offerte per lo stesso lotto) in un **LOTTO UNICO** dell'immobile, in seguito descritto, presso il recapito ubicato nel circondario del Tribunale di Potenza sito in POTENZA alla Via Cavour n. 48 presso lo Studio Legale Giordano, alle modalità e condizioni di seguito riportate:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI
(come da C.T.U. e relativi allegati)

LOTTO UNICO: piena ed esclusiva proprietà di un appartamento al piano terzo con annessa cantina pertinenziale al piano primo, interno 12 e box auto coperto al piano terra, ubicati in un maggiore fabbricato condominiale, con tre piani fuori terra e due piani seminterrati, sito nel Comune di Lavello (PZ) al Vico Catullo. Il detto appartamento, posto al terzo piano del detto maggiore fabbricato, ha una superficie netta di mq. 87 circa, con una altezza di m. 2,80 circa, ed è composto da soggiorno/ingresso, cucina con ripostiglio, un connettivo, bagno e due camere da letto. L'annessa cantina di pertinenza, posta al piano primo, interno 12, del detto maggiore fabbricato, ha una superficie netta di mq. 4 circa. Il suindicato box auto coperto, posto al piano terra del detto maggiore fabbricato, ha una superficie netta di mq. 10 circa. L'accesso al detto maggiore fabbricato avviene da Via della Speranza, con ingresso situato in Vico Catullo. Non sono presenti dotazioni condominiali tipo posti auto comuni, giardini o altro. Dall'elaborato peritale in atti si evince che: - lo stato manutentivo risulta in condizioni buone; - le finiture sono di tipo economico; - non si hanno informazioni in merito alla dichiarazione di conformità degli impianti presenti (elettrico - idricosanitario - gas -riscaldamento), pertanto, secondo quanto asserito dall'esperto di stima, nel caso in cui il certificato di conformità non sia reperibile sarebbe possibile sostituirlo con una Dichiarazione di Rispondenza detta "DIRI" solo se gli impianti sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/08; - non si hanno informazioni in merito alla attestazione di prestazione energetica (A.P.E.). In merito alle caratteristiche strutturali dal richiamato elaborato peritale si evince che la struttura portante risulta essere composta da un sistema di travi e pilastri in c.a. Il sopradescritto appartamento è situato in una zona centrale del Comune di Lavello (PZ) tra Via Giardino, Via della Speranza e Vico Catullo, collegata al centro attraverso le due strade principali, Via Giardino e Via della Speranza; nella zona in questione e nelle aree circostanti sono presenti una serie di servizi e istituti importanti dal punto di vista urbanistico. Dall'elaborato peritale

in atti si rileva che: - esiste corrispondenza tra lo stato reale dei luoghi, le planimetrie catastali e le planimetrie di progetto; il titolo abilitativo è rappresentato DIA n. 40 del 05.06.2007, in variante al Permesso di Costruire n. 17 del 17.03.2005. Il detto cespite confina a Nord, con Via Giardini; a Sud, con la p.lla 1906, sub 13 del fg. 47, ad Ovest, con Vico Catullo; ad Est, con la p.lla 450, sub 1 e 2 del fg. 47 e con la p.lla 450, sub 3 del fg. 47, nonché con la p.lla 2011 del fg. 47 del Catasto Terreni, salvo altri.

DATI CATASTALI

Il suddetto appartamento con l'annessa cantina è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Lavello (PZ), al foglio 47:

- p.lla 1906, sub 12; Vicolo Catullo snc, piano 3; cat.: A/3; classe: 7; consistenza: vani 5,5; sup. catastale: totale mq. 88 - totale escluse aree scoperte mq. 87; rendita catastale: €. 369,27;

Il suddetto box auto coperto è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Lavello (PZ), al foglio 47:

- p.lla 1906, sub 6; Via della Speranza snc, piano T; cat.: C/6; classe: 6; consistenza: mq. 10; sup.catastale: mq 10; rendita catastale: €. 31,50;

Si precisa ai fini catastali che le suindicate p.lle 1906, sub. 12 del fl. 47 e 1906, sub. 6 del fl. 47, derivano entrambe dalla variazione del 18.07.2007 n. 4900 della p.lla 1906, sub. 3 del fl. 47 che, a sua volta, derivava dalla variazione del 11.10.2005 n. 6732 della p.lla 1906, sub. 2 del fl. 47, già tale all'impianto meccanografico del 30.06.1987.

Stante quanto disposto al punto 32 della richiamata ordinanza di delega e successive modificazioni e/o integrazioni, **il prezzo assunto a base** dell'immobile costituente il sopradescritto **LOTTO UNICO** oggetto di vendita è stabilito in **Euro 66.375,00**(Euro sessantaseimilatrecentosettantacinque/00), corrispondente a quello determinato *ex art.* 568 c.p.c, così come riportato nella relazione peritale depositata dall'esperto di stima, Ing. Michele Sanseviero, depositata presso la competente Cancelleria in data 14.01.2019, ridotto di 1/4(un quarto) *ex art.* 591 c.p.c.

L'offerta minima presentabile *ex art.* 572 c.p.c. è stabilita in **Euro 49.781,25**(Euro quarantanovemilasettecentottantuno/25), corrispondente al 75% (settantacinque per cento) del suindicato prezzo base così come ridotto.

Si specifica, pertanto, al riguardo che l'offerta minima presentabile potrà essere pari al 75% (settantacinque per cento) del prezzo assunto a base così come ridotto e che in ogni caso troveranno applicazioni le disposizioni di cui all'art. 571 c.p.c. (inefficacia dell'offerta di oltre un quarto rispetto al prezzo base) ed all'art. 572, co. 2 e 3, c.p.c.

REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

In relazione alla normativa edilizia vigente in materia, dalla documentazione presente nel fascicolo d'ufficio e, in particolare, dalla relazione di stima versata agli atti si evince che il maggiore fabbricato di cui sono parte i cespiti costituenti il LOTTO UNICO oggetto del presente avviso di vendita è stato realizzato tra il 2005 e il 2007, come da titolo autorizzativo rilasciato dal Comune di Lavello (PZ). dalla detta documentazione si rileva che il titolo autorizzativo edilizio è rappresentato da D.I.A. n. 40 del 05.06.2007, in variante al Permesso di Costruire n. 17 del 17.03.2005. Dalla detta documentazione e, precisamente, dal confronto tra la planimetria reale dei luoghi, elaborata dall'esperto di stima a seguito del sopralluogo effettuato durante la fase di indagine, e le planimetrie catastali, non sono emerse difformità, sia interne nella distribuzione degli spazi che esterne come corpi di fabbrica realizzati *ex novo*; tale circostanza si evidenzia nel raffronto tra la planimetria redatta dal medesimo esperto di stima e la planimetria di progetto relativa all'ultimo titolo autorizzativo depositato presso i competenti uffici del Comune di Lavello (PZ). Dalla detta documentazione si rileva che l'esperto di stima non ha riscontrato difformità rispetto all'ultimo progetto autorizzato (DIA n. 40 del 05/06/2007) e che, pertanto, esiste corrispondenza tra lo stato reale dei luoghi, le planimetrie catastali e le planimetrie di progetto; da ciò consegue che il medesimo esperto di stima non ha dovuto valutare eventuali sanatorie e relativi costi. Dalla medesima documentazione in atti, non risultano notizie di eventuali ulteriori interventi e/o opere effettuati al suindicato fabbricato oggetto del presente avviso di vendita, innanzi descritto, da assoggettare a domanda di concessione o autorizzazione anche in sanatoria; in ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 (già articoli 17, quinto comma, e 40, sesto comma, della medesima legge n. 47 del 1985). Si precisa, altresì, che ogni eventuale oblazione, adempimento, ammenda, onere, imposta e/o sanzione, relativi a difformità esistenti e/o a modifiche catastali (ivi inclusi eventuali accatastamenti) saranno a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Si rileva, altresì,

che dalla citata documentazione agli atti per quanto attiene ai vincoli ed agli oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui cespiti oggetto del presente avviso di vendita, innanzi descritti, i quali qualora esistenti, resteranno, ai sensi di legge, in ogni caso, a carico dell'acquirente, l'esperto di stima riferisce: - che gli immobili pignorati appartengono ad un condominio e che gli oneri condominiali ammontano a circa 400 €/anno; - che non sono presenti provvedimenti di imposizione di vincoli storico - artistici pendenti o di altro tipo; - che non vi sono provvedimenti di sequestri penali in corso; - che non sono presenti atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; - che non sussistono convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge; - che sono presenti formalità pregiudizievoli a carico della parte acquirente; che i beni pignorati non ricadono su suolo demaniale e non sono gravati da pesi o altri oneri (censo, livello o uso civico). In merito alle caratteristiche strutturali dal richiamato elaborato peritale si evince che la struttura portante risulta essere composta da un sistema di travi e pilastri in c.a. Dall'elaborato peritale in atti si evince che: - lo stato manutentivo risulta in condizioni buone; - le finiture sono di tipo economico; - non si hanno informazioni in merito alla dichiarazione di conformità degli impianti presenti (elettrico - idricosanitario - gas -riscaldamento), pertanto, secondo quanto asserito dall'esperto di stima, nel caso in cui il certificato di conformità non sia reperibile sarebbe possibile sostituirlo con una Dichiarazione di Rispondenza detta "DIRI" solo se gli impianti sono stati realizzati prima dell'entrata in vigore del DM 37/08; - non si hanno informazioni in merito alla attestazione di prestazione energetica (A.P.E.), il quale secondo quanto riferito dal detto esperto di stima dovrà essere redatto. Dalla medesima documentazione, si rileva, inoltre, che la vendita in questione non è assoggettata a quanto previsto dall'art. 13 del D.M. n. 37 del 22.01.2008, così come abrogato dall'art. 35 del d.lgs n. 112 del 25.06.2008 e s.m.i, e non è assoggettata a quanto previsto dall'art. 19, comma 14, del D.L. 31.05.2010, n.78 convertito in L. 30 luglio 2010, n. 122 e s.m.i e che la procedura esecutiva immobiliare in questione risulta essere antecedente all'entrata in vigore del D.L. 23.12.2013 n. 145 convertito con Legge n. 9/14 e succ. modifiche.

PROVENIENZA

La suddetta unità immobiliare è pervenuta in piena proprietà al debitore esecutato, con la sua precedente identificazione catastale (p.lla 1906, sub 2 del fl. 47) con atto di compravendita a rogito del notaio F. Carretta del 20.01.2005, rep.n. 26337/11365 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi di Pubblicità Imm/re) di Potenza in data 28.01.2005, ai nn. 2517/1852 dai signori *omissis*. Ai detti danti causa del debitore esecutato la detta unità era pervenuta con atto di compravendita a rogito del Notaio Del Gaudio del 01.02.1983, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate (Servizi di Pubblicità Imm/re) di Potenza in data 22.02.1983, ai nn. 2565/2302 da *omissis*

STATO DI OCCUPAZIONE

La suddetta unità immobiliare è libera e nel possesso del Custode Giudiziario terzo

CONDIZIONI E MODALITA' PER LA VENDITA SENZA INCANTO

- 1) ognuno, ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, 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 al nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.);
- 2) 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 alle 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, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);
- 3) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni 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. 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: 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 potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- 4) la vendita avrà luogo in un **LOTTO UNICO**;
- 5) stante quanto disposto al punto 32 della richiamata ordinanza di delega e successive modificazioni e/o integrazioni, il suindicato **prezzo assunto a base** degli immobili costituenti il sopradescritto **LOTTO UNICO** oggetto di vendita è stabilito in **Euro 66.375,00**(Euro sessantaseimilatrecentosettantacinque/00) e corrisponde a quello determinato *ex art.* 568 c.p.c, così come riportato nella relazione peritale depositata dall'esperto di stima, Ing. Michele Sanseviero, depositata presso la competente Cancelleria in data 14.01.2019, ridotto di 1/4(un quarto) *ex art.* 591 c.p.c.;
- 6) l'offerta minima presentabile *ex art.* 572 c.p.c. è stabilita per il **LOTTO UNICO** in **Euro 49.781,25**(Euro quarantanovemilasettecentottantuno/25), corrispondente al 75% (settantacinque per cento) del relativo prezzo base così come ridotto, precisandosi al riguardo che l'offerta minima presentabile potrà essere pari al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base così come ridotto e che in ogni caso troveranno applicazioni le disposizioni di cui all'art. 571 c.p.c. (inefficacia dell'offerta di oltre un quarto rispetto al prezzo base) ed all'art. 572, co. 2 e 3, c.p.c. nella versione introdotta dal D.L. n. 83/2015 convertito nella L. n.132/2015;
- 7) la misura minima da apportare alle offerte (in caso di gara a seguito di più offerte *ex art.* 571 c.p.c.) è stabilita per il **LOTTO UNICO** in **Euro 1.300,00**(Euro milletrecento/00);
- 8) la presentazione delle relative offerte di acquisto, l'esame delle stesse e l'eventuale gara tra gli offerenti avranno luogo, presso il recapito del Professionista delegato ubicato nel circondario del Tribunale di Potenza sito in POTENZA alla Via Cavour n. 48 presso lo Studio Legale Giordano;
- 9) le offerte di acquisto *ex art.* 571 c.p.c., dovranno essere depositate, presso il recapito del Professionista delegato ubicato nel circondario del Tribunale di Potenza sito in POTENZA alla Via Cavour n. 48 presso lo Studio Legale Giordano, a pena d'inefficacia, entro le ore 13,00 del giorno **28(ventotto) novembre 2019**(duemiladiciannove);
- 10) la deliberazione sull'offerta di cui all'art. 572 c.p.c. e la eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. avranno luogo il giorno **29(ventinove) novembre 2019**(duemiladiciannove), alle ore **17,00**(diciassette e zero minuti) con il prosieguo, presso il recapito del Professionista delegato ubicato nel circondario del Tribunale di Potenza sito in POTENZA alla Via Cavour n. 48 presso lo Studio Legale Giordano;
- 11) l'offerta di acquisto senza incanto dovrà essere depositata per ciascun singolo lotto oggetto di vendita, in regola con il bollo, in busta chiusa all'esterno della quale verrà annotato *ex art.* 571 c.p.c. a cura del Professionista delegato, o da un suo incaricato come previsto nella richiamata ordinanza di delega, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del Giudice dell'Esecuzione o del Professionista delegato ai sensi dell'art. 591 - *bis* c.p.c. e la data fissata per l'esame delle offerte;
- 12) il Professionista delegato è autorizzato a farsi sostituire da altro Professionista iscritto nell'elenco di cui all'art. 179-*ter* disp. att. c.p.c. per la ricezione delle buste contenenti le offerte;
- 13) l'offerta di acquisto senza incanto dovrà contenere:
 - le generalità complete dell'offerente (all'uopo dovrà essere allegata copia del documento di identità dell'offerente), l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legate è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. 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;
 - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al valore del prezzo base della vendita per cui è presentata a pena di inefficacia dell'offerta *ex art. 571, comma 3, c.p.c.*;
 - il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.
 - l'istanza, contenente l'offerta, deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile dovrà essere intestato con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquistare in caso di offerta presentata congiuntamente da più soggetti; in nessun caso sarà possibile intestare l'immobile ad un soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, fatte salve le ipotesi di cui agli artt. 583 e 588 bis c.p.c.;
- 14) all'offerta di acquisto senza incanto dovrà essere allegato a pena di esclusione dalla vendita, un assegno circolare, non trasferibile, intestato all'ordine di "Avv. Maria Farina quale Professionista delegato nella procedura esecutiva immobiliare n. 68/2017", per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, L'assegno per cauzione dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta;
- 15) si da atto e si avvisa che l'offerta presentata:
- **non è efficace:**
 - a) se perviene oltre il termine sopra stabilito;
 - b) se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base così come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;
 - c) se l'offerta non è accompagnata da cauzione prestata nella misura sopra indicata;
 - **è irrevocabile**, salvo che:
 - a) sia disposta la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.;
 - b) sia disposto l'incanto;
 - c) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta;
- 16) si da atto ed avvisa che l'offerta di acquisto è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni e che, pertanto, si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno dell'offerta;
- 17) si da atto e si avvisa che:
- a) in caso di unica offerta:** se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base (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 degli artt. 588 e ss. c.p.c.;
- b) in 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.
- 18) si da atto e si avvisa, altresì, che:
- in caso di pluralità di offerte gli offerenti saranno immediatamente invitati a una gara sull'offerta più alta da svolgersi mediante rilanci verbali ai sensi dell'art. 581 c.p.c. pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente) e ciò anche se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, salvo, in tale ultima ipotesi, che sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata;
 - la misura minima da apportare alle offerte (in caso di gara a seguito di più offerte *ex art. 571 c.p.c.*) è stabilita per il LOTTO UNICO in Euro 1.300,00(Euro milletrecento/00);
- 19) si da atto e si avvisa, inoltre, che:
- in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, il Professionista delegato è autorizzato a fissare un secondo esperimento di vendita senza incanto provvedendo a determinare il prezzo-base in misura inferiore di 1/4(un quarto) ed avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà

essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto, secondo le modalità ed i termini di cui all'ordinanza di delega e successive modificazioni e/o integrazioni;

- in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita senza incanto al prezzo-base già ribassato o inferiore di 1/4(un quarto) e in mancanza di domande di assegnazione, il Professionista delegato è autorizzato a fissare un terzo esperimento di vendita senza incanto provvedendo a determinare un'ulteriore riduzione di 1/4(un quarto) rispetto all'ultimo praticato, secondo le modalità ed i termini di cui all'ordinanza di delega e successive modificazioni e/o integrazioni;

- in caso di infruttuoso esperimento della terza vendita senza incanto al prezzo-base già ribassato o inferiore di 1/4(un quarto) e in mancanza di domande di assegnazione, il Professionista delegato è autorizzato a fissare un quarto esperimento di vendita senza incanto provvedendo a determinare un'ulteriore riduzione di 1/4(un quarto) rispetto all'ultimo praticato, secondo le modalità ed i termini di cui all'ordinanza di delega e successive modificazioni e/o integrazioni;

- in caso di infruttuoso esperimento della quarta vendita senza incanto al prezzo-base già ribassato o inferiore di 1/4(un quarto) e in mancanza di domande di assegnazione il Professionista delegato è autorizzato a fissare la quinta vendita senza incanto ed il termine per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'articolo 591 c.p.c dopo il quarto tentativo di vendita, determinando un'ulteriore riduzione di prezzo di 1/2(un mezzo) rispetto all'ultimo praticato, secondo le modalità ed i termini di cui all'ordinanza di delega e successive modificazioni e/o integrazioni;

- in caso di infruttuoso esperimento anche della quinta vendita il Professionista delegato provvederà, secondo quanto previsto nell'ordinanza di delega e successive modificazioni e/o integrazioni, a rimettere gli atti al competente Giudice dell'Esecuzione, unitamente ad una relazione su tutta l'attività compiuta sia dal Custode Giudiziario terzo (con specifica indicazione degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate) che dal delegato, illustrando analiticamente le spese sostenute e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita;

- 20) si da atto ed avvisa che nell'ipotesi di vendita di più lotti, il Professionista delegato provvederà a cessare le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al competente G.E; le spese legali della procedura saranno valutate dal Professionista delegato prudenzialmente, tenuto conto degli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al D.M. 55/2014;
- 21) il saldo-prezzo dovrà essere versato entro e non oltre il termine di 120 giorni - senza alcuna sospensione feriale - dalla data di aggiudicazione (ovvero entro il minor termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'articolo 571 c.p.c.),-stante quanto disposto dal competente G.E. *ex art* 569, comma 3, c.p.c. nell'ordinanza di delega in ordine alla mancata sussistenza di giustificati motivi per disporre che il versamento abbia luogo ratealmente; inoltre, 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 del 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 della procedura (ovvero in alternativa su libretto postale o bancario intestato alla procedura e vincolato al G.E.), i cui estremi, in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal Professionista delegato; le spese di cancellazione delle formalità dovranno essere anticipate dall'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il delegato dai relativi adempimenti; le somme a qualunque titolo versate dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo del prezzo. Il mancato versamento entro il termine 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; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo;
- 22) qualora l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'articolo 58 del testo unico legge bancaria)

ed in caso di richiesta *ex art. 41 T.U.B.* avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo), il Professionista delegato provvederà a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei propri compensi e del Custode Giudiziario terzo, delle imposte e 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 una tale attività sia ancora da compiere (nel quale ultimo caso, il Professionista delegato provvederà a dare tempestivo avviso dell'aggiudicazione, al fine dell'adozione dell'ordine di liberazione); così calcolate le somme dovute alla procedura il Professionista delegato provvederà a comunicare quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato sul conto della procedura;

- 23) il Professionista delegato è tenuto alla predisposizione della bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile), trasmettendolo, unitamente al fascicolo, al Giudice per l'emanazione secondo le modalità stabilite dall'art. 591-*bis* c.p.c. nonché dall'ordinanza di delega e successive modificazioni e/o integrazioni; qualora il versamento del prezzo sia avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento dovrà essere indicato tale atto;
- 24) il Professionista delegato provvede ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione (precisandosi al riguardo che, nell'ipotesi disciplinata dall'art. 585 comma 3° c.p.c., *"il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata"*), annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso nei casi previsti per le comunicazioni di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, anche richiedendo le necessarie copie dell'originale del decreto di trasferimento o dell'ordine di cancellazione dei gravami che sarà esibito al Professionista delegato dalla Cancelleria, la quale viene esonerata dalle predette attività in forza della disposizione di cui all'art. 591 *bis* comma 2° n. 11 c.p.c.;
- 25) si da atto ed avvisa che il Professionista delegato provvederà a trasmettere all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento ed a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento, dandone comunque atto nel progetto di distribuzione;
- 26) si da, altresì, atto ed avvisa che:
- saranno fornite dal Professionista delegato le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.);
 - il Professionista delegato, ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., è tenuto ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;
 - 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 Professionista delegato per detta fase, sono a carico dell'aggiudicatario; le spese, invece, per la cancellazione delle formalità (iscrizioni e trascrizioni) dovranno essere anticipate dallo stesso aggiudicatario, ma lo stesso potrà dispensare il Professionista delegato dai relativi adempimenti (art. 586 c.p.c.);
 - qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il Custode Giudiziario terzo procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino alla approvazione del progetto di distribuzione;
 - la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
 - il Professionista delegato provvederà, se del caso, ad effettuare la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;
- 27) si da atto ed avvisa, inoltre, che il Professionista delegato provvede:

- a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti;
- a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.;
- sulla istanza di assegnazione ex art. 590 c.p.c.;
- a comunicare all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul libretto della procedura;
- a riscuotere dall'aggiudicatario, nel termine fissato, il saldo del prezzo di aggiudicazione e delle spese inerenti al trasferimento incombenti sull'aggiudicatario stesso;
- a dare tempestivo avviso al competente G.E. del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
- ad autorizzare l'assunzione di 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);

28) del presente avviso di vendita sarà eseguita la pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c., a cura del Professionista delegato, con le seguenti modalità:

- pubblicazione sul portale del Ministero della giustizia dell'area pubblica denominata "*portale delle vendite pubbliche*", come previsto dall'art. 490, comma 1, c.p.c.; il Professionista delegato dovrà provvedere alla pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita e di tutta la documentazione necessaria secondo le specifiche tecniche consultabili sullo stesso portale almeno 50 giorni prima della udienza di vendita (pubblicazione che sostituirà la pubblicazione dell'avviso di vendita sull'Albo del Tribunale). Sarà obbligo del creditore procedente o del creditore intervenuto munito di titolo esecutivo che si sia surrogato al primo provvedere al pagamento del contributo di pubblicazione per ciascun lotto posto in vendita e trasmettere al delegato i documenti necessari per attestare l'avvenuto pagamento (documenti indispensabili affinché il delegato possa procedere alla pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale) almeno sessanta giorni prima di ciascuna udienza di vendita. All'uopo il delegato curerà le comunicazioni in tempi congrui. Ai fini del pagamento del contributo si ritiene congruo un termine non inferiore a venti giorni. Il delegato, anche se in possesso di fondo spese capiente, già versato in precedenza, non dovrà effettuare il pagamento sopra indicato, ma dovrà attenersi scrupolosamente solo all'inserimento dell'attestato di pagamento già avvenuto, da parte dei creditori, sul Portale; l'obbligo di pagamento graverà esclusivamente sui creditori. Infatti l'art. 631 *bis* c.p.c. prevede che "*se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata nel termine stabilito dal giudice per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, il giudice dichiara con ordinanza l'estinzione del processo esecutivo e si applicano le disposizioni di cui all'art. 630, 2° e 3° co.*" e, di conseguenza, il soggetto che deve adempiere all'obbligo di pagamento (finalizzato a rendere possibile la pubblicazione sui Portale) coincide con il soggetto onerato di dare impulso alla procedura, tenuto conto delle conseguenze derivanti dal mancato adempimento di detto onere, ossia l'estinzione della procedura e dei conseguenti profili di responsabilità connessi. Ad ulteriore precisazione si evidenzia che il delegato potrà procedere alla pubblicazione in assenza di pagamento del contributo solo se tutti i creditori costituiti hanno diritto all'esenzione o alla prenotazione a debito dello stesso. Ove al delegato non sia trasmessa la prova dell'avvenuto pagamento del contributo e quindi il delegato stesso non possa procedere alla pubblicazione sul Portale, egli dovrà trasmettere il fascicolo al Giudice dell'Esecuzione, senza procedere oltre nelle operazioni delegate riferibili al lotto oggetto di vendita;
- pubblicazione, per il tramite di Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a, dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e degli allegati fotografici e planimetrici almeno 45 giorni prima e fino al giorno delle vendite sul sito internet "www.astegiudiziarie.it", nonché sul sito internet "www.tribunale.potenza.it";
- pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti Internet Casa.it e Idealista.it per il periodo di almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, assieme alla indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che è l'unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, assieme al link

ovvero alla indicazione dei siti internet "www.astegiudiziarie.it" e "www.tribunale.potenza.it" ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni, pure in forma sintetica nella "scheda riassuntiva";

- pubblicazione, per il tramite di Asta Legale.net sui siti Internet Immobiliare.it e Bakeka.it a Attico.it per il periodo di almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, assieme alla indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che è l'unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, assieme al link ovvero alla indicazione dei siti Internet "www.astegiudiziarie.it" e "www.tribunale.potenza.it" ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni, pure in forma sintetica nella "scheda riassuntiva"

- 29) sempre quanto alla pubblicità in funzione della vendita, il Professionista delegato è autorizzato, ove non espressamente disposte dal competente G.E. nell'ordinanza di delega e successive modificazioni e/o integrazioni, e sempre nel termine di almeno 45(quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, a rendere noto il presente avviso di vendita mediante forme di pubblicità commerciale in facoltativa aggiunta a quella obbligatoria espressamente indicate nell'ordinanza di delega e successive modificazioni e/o integrazioni; il professionista delegato e/o il custode vigilerà sull'esatto compimento di tale forma di pubblicità;
 - 30) in nessun caso il Professionista delegato potrà sospendere o ritardare le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa espressa disposizione in tal senso del G.E.;
 - 31) tutte le ulteriori attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria, o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere, o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal Professionista delegato presso il proprio recapito ubicato nel circondario del Tribunale di Potenza e sito in POTENZA alla Via Cavour n. 48 presso lo Studio Legale Giordano, ed ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il citato studio previo avviso ai seguenti recapiti: tel/fax: 089.2583436 - 089.2754908; indirizzo di posta elettronica certificata: "avvmariafarina@pec.ordineforense.salerno.it";
 - 32) nella procedura esecutiva in questione il competente Giudice dell'Esecuzione, ha nominato Custode Giudiziario estraneo dei beni pignorati, in sostituzione dei debitori, il medesimo Professionista delegato Avv. Maria Farina (recapiti telefonici: 089.2583436 - 089.2754908); indirizzo di posta elettronica certificata: "avvmariafarina@pec.ordineforense.salerno.it";
 - 33) nella procedura esecutiva in questione il competente Giudice dell'Esecuzione con la stessa richiamata ordinanza ha delegato per la formazione del progetto di distribuzione o di liquidazione il medesimo Professionista delegato Avv. Maria Farina disponendo tutte le prescrizioni a cui attenersi nell'esecuzione dell'incarico conferito;
- Salerno/Potenza, il giorno 09(nove) settembre 2019(duemiladiciannove).

Il Professionista delegato
Avv. Maria Farina