

TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Angela Alborino

PROFESSIONISTA DELEGATO
Avv. Domenico Antonio Ferrara

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 122/2005 R.G.E.

Il sottoscritto Avv. Domenico Antonio Ferrara, con studio in Potenza, alla via della Tecnica n. 24, delegato alla vendita dei beni pignorati nella procedura n. 122/2005 R.G.E.

- vista l'ordinanza di vendita e contestuale delega ex art. 591 bis c.p.c. emessa dal dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Potenza in data 16 luglio 2010;
- visto il provvedimento del 14 marzo 2017 con cui il G.E. ha disposto la prosecuzione delle operazioni di vendita secondo la modalità di vendita senza incanto, al prezzo base di cui all'ultimo avviso di vendita pubblicato, secondo le modalità, condizioni e termini di cui al modello intitolato "modalità e condizioni della delega ex art. 591 bis c.p.c." allegato alla predetta ordinanza;
- visto il provvedimento del G.E. del 5/4/2023;
- visti l'art. 591 bis e seguenti c.p.c.;

RENDE PUBBLICAMENTE NOTO CHE

il giorno 10 luglio 2025 alle ore 18.00

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 il lotto 1, così come individuato nella relazione tecnica d'ufficio depositata il 3 novembre 2009, firma dell'arch. Antonio Morese, agli atti del fascicolo dell'esecuzione immobiliare, a cui si fa espresso rinvio.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO 1: Diritto di piena proprietà dell'abitazione sita in Vietri di Potenza (PZ), alla via Castello Arioso, 3, ubicata al secondo piano, riportata in catasto al foglio 24, p.la 1260, sub. 6, cat. A/2, classe 3, di n. 7,5 vani catastali, rendita catastale € 364,10 con annesso locale terraneo adibito a garage.

Prezzo base d'asta: € 23.557,25 (euro ventitrecinquecentocinquantesette/25)

Offerta minima: € 17.667,94 (euro diciassettemilaseicentossessantasette/94) (pari al 75% del prezzo base)

Rilancio minimo: € 500,00 (euro cinquecento/00) (in caso di gara)

PRECISAZIONI URBANISTICHE E STATO DEGLI IMMOBILI

Il perito d'ufficio, arch. Antonio Morese, nella relazione depositata il 3/11/2009, cui integralmente si rimanda, ha attestato che il fabbricato in cui è ubicata l'abitazione

pignorata (lotto n. 1) è stato costruito nel 1984, giusta concessione edilizia n. 170D rilasciata dal Comune di Vietri di Potenza in data 14/12/1984.
L'immobile è occupato e/o utilizzato dai debitori esecutati.

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 9 luglio 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 $\frac{1}{4}$ 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 $\frac{1}{4}$ 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, ovvero:
 - 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 minorenni, 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 dalle 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 il soggetto che sottoscrive l'offerta dovrà anche presentarsi, il giorno e all'ora fissati per la vendita, presso lo studio del Delegato 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 Antonio Ferrara professionista delegato nella proc. es. imm. n. 122/2005*". 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 indicato nella migliore offerta sia inferiore al prezzo a base d'asta 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 e ciò 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 valutando gli elementi delle offerte presentate ai sensi dell'art. 573 c.p.c. terzo capoverso; ed in caso di identità di tali elementi 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 a 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, dall'avvenuta aggiudicazione, ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, dovrà versare il prezzo di acquisto, detratto l'importo della cauzione già versato, a mezzo di assegno circolare non trasferibile intestato a "*Avv. Domenico Antonio Ferrara professionista delegato nella proc. es. imm. n. 122/2005*". Il delegato provvederà a versare tale assegno, entro 15 giorni, su un libretto vincolato intestato alla procedura presso una banca a scelta del delegato stesso.

L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico, la cui entità sarà determinata dal professionista delegato e da questi comunicata all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione, fatte salve eventuali successive richieste di integrazione o restituzione di somme. Il versamento avverrà a mezzo di un altro assegno circolare non trasferibile intestato a "*Avv. Domenico Antonio Ferrara professionista delegato*".

nella proc. es. imm. n. 122/2005” ed il delegato provvederà a versarlo su un libretto vincolato all’ordine del professionista delegato alla vendita.

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 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 alla procedura esecutiva.

L’aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare, anche in tal caso, una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico, la cui entità sarà stabilita dal professionista secondo le previste modalità di cui sopra. Di conseguenza, oltre al residuo del prezzo, sono a carico dell’aggiudicatario, tutte le spese per il trasferimento degli immobili e accessori (spese per l’adempimento degli obblighi tributari, di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, nonché quelle necessarie per la cancellazione dei gravami esistenti), oltre al compenso spettante al professionista delegato per le operazioni di vendita e successive, così come sarà liquidato dal Giudice dell’Esecuzione.

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..

Il mancato versamento nei termini costituisce ragione di decadenza dell’aggiudicazione ex art 587 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.

CONDIZIONI DI VENDITA

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dal CTU, arch. Antonio Morese, depositata in data 3 novembre 2009, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta

, 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 all'art. 40, 6° comma della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni e di cui all'art. 46, comma 5 D.P.R. 6/6/2001 n. 380, presentando domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'autorità giudiziaria. Eventuali obbligazioni e diritti di segreteria saranno a carico dell'aggiudicatario.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dal consulente tecnico d'ufficio, con le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive inerenti. 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.

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 relative alla cancellazione delle formalità saranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

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 lo studio del delegato.

E' possibile prendere visione diretta degli immobili, previo appuntamento telefonico (Tel:0971/37108) con il sottoscritto professionista delegato, anche in qualità di custode giudiziario e previa prenotazione sul Portale delle Vendite Pubbliche.

La partecipazione all'incanto presuppone la conoscenza integrale delle ordinanze di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e della successiva

integrazione, documenti agli atti della procedura 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: ferrara.domenicoantonio@cert.ordineavvocatipotenza.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 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, della relazione di stima almeno quarantacinque giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto.

Il presente avviso sarà comunicato alle parti del procedimento esecutivo.

Potenza, 23 aprile 2025

Il Delegato

Avv. Domenico Antonio Ferrara