

Procedura Esecutiva Immobiliare N.R.G.E. 44/2018**- AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO -**

La dott.ssa Marcella Luca, con studio in Salerno, alla Via Domenico Guadalupo 16, 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 6.4.2022, nella procedura esecutiva immobiliare N.R.G.E. 44/2018;

- 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;

- vista la Relazione dell'Esperto, ing. Salvatore Margiotta, depositata in atti;

- visto 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..

- visti i precedenti tentativi di vendita andati deserti

A V V I S A

che ha fissato per il giorno **11 SETTEMBRE 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 lotto di seguito descritto (per la descrizione completa si rinvia al prosieguo del presente avviso ed alla perizia depositata).

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(come da relazione tecnica agli atti)

LOTTO UNICO: 1/1 proprietà superficiaria di immobile sito in Potenza alla Via Tirreno 43 (ex 9), composto da abitazione (piano 6) e relative pertinenze (soffitta al piano 12 e garage al piano terra). In NCEU del Comune di Potenza rispettivamente al Fol. 68, Part. 1936 sub 10 e sub 73.

Dati catastali: abitazione e soffitta in NCEU al Fol. 68, Part. 1936 sub 10, cat. A/2, cl. 5, vani 7,5, piano 6-12, sup. cat. 142 mq, rendita € 542,28; garage in NCEU al Fol. 68, part. 1936 sub 73, cat. C/6, cl. 5, cons. 29 mq., sup. cat. 33 mq., piano T.

Confini: Vano scala e altra proprietà a nord; via Tirreno ad est, a sud e ad ovest

- **Prezzo base € 60.329,00** (Euro sessantamila trecentoventinove/00)

- **Offerta minima € 45.247,00** (Euro quarantacinquemiladuecentoquarantasette/00)

Altre informazioni sugli immobili come da relazione dell'Esperto

- L'appartamento ubicato al piano sesto con ascensore, con accesso dal civico 43, è composto da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina abitabile, n. 3 camere da letto, n. 2 bagni ed un ripostiglio, oltre ampia veranda. L'altezza interna è di 2,80 m. L'abitazione si sviluppa su una superficie utile pari a circa 102,20 mq, oltre ad una veranda di circa 15,70 mq. Infissi esterni: legno con vetrocamera e serrande avvolgibili in plastica. Impianti: elettrico, idrico, fognario, riscaldamento autonomo a gas metano. La soffitta ubicata al piano dodicesimo dello stesso fabbricato, composta da unico locale con accesso autonomo diretto da un corridoio comune collegato con il vano scala – ascensore, ha una superficie lorda pari a circa 9,05 mq (superficie utile di 7,80 mq) ed un'altezza interna pari a 2,40 m. Il garage ubicato al piano terra dello stesso fabbricato, composto da unico locale con accesso autonomo, attraverso porta basculante, direttamente dal vano scala-ascensore, nonché dall'esterno da via Tirreno attraverso un cancello elettrico automatizzato, ha una superficie lorda pari a circa 27,60 mq (superficie utile di 26,00 mq); una altezza interna pari a 3,00 m.

Il fabbricato in parola, la cui costruzione risale agli anni '70, risulta adeguatamente mantenuto. Il compendio non è dotato di APE; per ottenerlo si stima un costo pari a € 507,52.

- Quanto alla **legittimità urbanistica ed edilizia** il CTU riferisce che l'immobile è conforme agli strumenti urbanistici ed edilizi in quanto realizzato in virtù di: Licenza Edilizia del 05.11.1973 n. 8706 (prat. n. 95); Licenza Edilizia del 14.04.1975 n. 6448/A; Concessione edilizia del 29.06.1978 prot. n. 13470/A (prat. n. 445) - variante; Concessione edilizia del 03.04.1992 prot. n. 4674 (prat. n. 202); è dotato di certificazione di agibilità.

- Quanto alla **legittimità catastale** il CTU riferisce che vi è conformità tra planimetria catastale e stato dei luoghi a meno di una piccola variazione interna riguardante l'ingresso (eliminazione di un tramezzo interno). Tale difformità non sostanziale può essere sanata con una denuncia di variazione catastale il cui costo a correnti prezzi di mercato è pari ad € 888,16.

- Il CTU riferisce che, alla data della perizia, il pagamento delle **quote condominiali** è regolare.

PRECISAZIONI

- Gli immobili vengono posti in vendita, così come identificati dall'Esperto nella perizia (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta) e nelle successive integrazioni. 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 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.

- Per tutti i lotti posti in vendita, ove ricorrano i presupposti di legge, le difformità potranno essere sanate dall'aggiudicatario che potrà avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5, e art. 40, comma 6, della legge 47/1985.

- 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.**

TITOLI DI PROVENIENZA

Il Lotto Unico risulta pervenuto a omissis in virtù di atto di assegnazione trascritto il 1/7/1993 ai nn. 7862/6970.

REGIME FISCALE

Si dà atto che il soggetto esecutato è persona fisica e che il trasferimento è soggetto ad imposta di registro. 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.

1) CONDIZIONI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Entro le ore 17:00 del giorno precedente la data fissata per la vendita, nel luogo indicato dal professionista delegato previo appuntamento telefonico al n. 339/2455831, dovrà essere depositata 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 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 (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 di acquisto, 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)** 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;
- h)** 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 di acquisto 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..

L'aggiudicazione sarà definitiva e quindi non saranno prese in considerazione successive offerte.

3) CAUZIONE

La cauzione, pari al 25% del prezzo offerto, dovrà essere versata a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esec. 44/2018 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:** se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base (in misura non superiore al 75%) l'offerta sarà accolta salvo che: in primo luogo, il professionista delegato ritenga – in presenza di circostanze specifiche e concrete – che vi sia seria possibilità di conseguire un

prezzo superiore con una nuova vendita; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. ed in tal caso 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: gli offerenti saranno invitati a partecipare ad una gara sull'offerta più alta:

b.1) in caso di adesione, la gara si svolgerà secondo il sistema delle **schede o buste segrete**, con unico rilancio con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

b.2) 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 con la precisazione che, ai fini dell'individuazione della migliore offerta, si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento.

b.3) 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.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.

Ai non aggiudicatari gli assegni verranno restituiti immediatamente dopo l'aggiudicazione.

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 **bonifico** sul conto della procedura, vincolato al G.E., i cui estremi, in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

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.

Visto l'art. 569 comma 3 c.p.c., si ritiene che non ricorrano giustificati motivi per disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, tenuto conto del valore del compendio pignorato, nonché del termine minimo di 120 giorni già concesso.

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.

6) FONDO SPESE A CARICO DELL'AGGIUDICATARIO

Entro lo stesso termine di **120 giorni**, senza alcuna sospensione feriale, 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 o restituzione dell'eventuale esubero) a mezzo **bonifico** sul conto della procedura, vincolato al G.E., i cui estremi, in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato. Nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

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.

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

7) CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

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. 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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; 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.).

In ogni caso 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) LIBERAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono occupati dal debitore. Custode del compendio pignorato è il medesimo professionista delegato, dott.ssa Marcella Luca a cui è affidata, in mancanza di esonero da parte dell'aggiudicatario, la liberazione dell'immobile.

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 degli immobili** 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.

9) 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, www.casa.it e www.idealista.it nonché su un quotidiano a diffusione locale a scelta del delegato.

Potenza, lì 21 maggio 2025

Il Professionista Delegato