

TRIBUNALE DI POTENZA

PROC. ESEC. IMM. 5/2017 CUI E' RIUNITA LA 67/2020 R.G.E.

G.E. DOTT. DAVIDE VISCONTI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO N. 5)

Il sottoscritto avv. **FRANCESCO MISSANELLI**, delegato, ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe indicata con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione in data 22/9/2021;

rilevato che i tentativi di vendita fissati per i giorni **24/06/2022, 02/02/2023 e 20/06/2023 e 24/06/2024 per il LOTTO N.2)** sono andati deserti;

visto il provvedimento del G.E. del 27/11/2024 che autorizza il delegato a pubblicare un nuovo avviso di vendita senza incanto con ulteriore riduzione del prezzo base di 1/2 rispetto all'ultimo praticato per il solo lotto n. 2);

-visti gli artt. 570 e segg. e l'art. 591 bis c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **24 GIUGNO 2025 alle ore 17,00** presso il suo studio in Potenza alla via Consolini n. 54, si procederà alla **vendita senza incanto**, mediante deliberazione sulle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti presenti della consistenza immobiliare di seguito descritta alle condizioni sotto riportate.

BENI IMMOBILI IN VENDITA

- **LOTTO N.2):** diritto di piena proprietà (1/1) di **un terreno con stalla ed annessi** sita in Contrada S. Antonio Casalini snc del Comune di **BELLA (PZ)**. Il terreno in realtà è una scarpata che delimita il piazzale dell'azienda zootecnica; è in parte inerbata ed alla sommità sono presenti alberi di abete costituenti una fascia frangivento per tutta la lunghezza della stalla. **La stalla A, con annessi è composta da (B vasca liquami, C concimaia, D silos mangimi, E vasca insilati, F vasca insilati, G casotto quadro elettrico ed H piazzale)**. La **STALLA A** è realizzata con struttura in acciaio, pavimento in battuto di cemento, copertura in onduline in fibro-cemento (stalla originaria) ed in pannelli sandwich (ampliamento) ed ospita bovine da latte con stabulazione libera con cuccette (groppa a groppa). All'interno della stalla sono presenti un **locale latte, locali depositi e spogliatoi**. Adiacente alla stalla è la **sala mungitura, l'ufficio sanitario, un bagno con disimpegno e spogliatoio**. La **prevasca** è completamente interra ed è realizzata in calcestruzzo cementizio armato. La **vasca liquami B** è in elementi modulari costolati prefabbricati in c.a.v.. La **concimaia C**, realizzata in due fasi, è in calcestruzzo cementizio armato ed è costituita da una platea chiusa su due lati con muretti in c.a.. La **vasca insilati E**, realizzata con fondazione a platea in c.a. gettato in opera e muri di chiusura in c.a., in parte gettato in opera ed in parte prefabbricati. La **vasca insilati F**, realizzata con fondazione a platea in c.a. gettato in opera e muri di chiusura in c.a., gettato in opera. Il **casotto quadro elettrico G**, realizzato con blocchetti di cemento, copertura con travi e tavolato in legno e sovrastante pannello sandwich coibentato. Il **piazzale H** è in parte asfaltato ed in parte pavimentato in calcestruzzo. Il **terreno seminativo** è censito nel catasto terreni del Comune di Bella (PZ) al foglio **39 p.la 1302**, seminativo, classe 4, are 14 ca 98, R.D. euro 1,93 R.A. euro 1,93; **la stalla (con annessi)** è censita in catasto fabbricati del Comune di Bella (PZ) al foglio **39 p.la 1237 sub 1**, categoria **D/10** rendita euro 6.146,00;
- Il tutto come meglio descritto nell'elaborato peritale a firma dell'arch. **Maria Antonia Centoducati** depositato in data **23/6/2019** e che **in uno al presente avviso, agli allegati fotografici e planimetrici viene pubblicato**

PREZZO BASE: € 136.476,56 (euro centotrentaseimilaquattrocentosettantasei/56);

OFFERTA MINIMA: € 102.357,42 (euro centoduemilatrecentocinquantesette/42);

STATO OCCUPATIVO: da terzi in forza di **contratto scritto di affitto di fondi rustici** registrato in data **25/02/2016** al n. 608 /3T, opponibile alla procedura con scadenza 27/12/2030, con canone di fitto valutato dal perito stimatore arch. Maria Antonia Centoducati inferiore di oltre 1/3 rispetto a quello di mercato.

La misura dell'**aumento** da apportare sull'offerta più alta (in sede di gara a seguito di più offerte ex art. 573 c.p.c.) non potrà essere inferiore ad **euro 2.500,00 (euro duemicinquecento/00)**.

NOTIZIE SULLA REGOLARITA' URBANISTICA ED EDILIZIA.

Dagli accertamenti eseguiti dall'arch. Maria Antonia Centoducati e dalla relazione peritale depositata in data **23/6/2019** emerge, in riferimento al **LOTTO N. 2)**, che la stalla e gli annessi sono stati realizzati con: **Concessione Edilizia prot. n. 62 del 25/10/1999; Concessione Edilizia prot. n. 10 del 2001; Permesso di costruire n. 40 del 25/11/2003; Permesso di costruire n. 7 del 2018.**

Per il **lotto n. 2)** dal confronto dei grafici di progetto con lo stato dei luoghi, si evince una regolarità per forma e dimensioni. Nel 2018 sono state realizzate una **nuova vasca liquami e l'ampliamento della concimaia** con P.C. n. 7/2018. Esse **non sono state ancora accatastate**.

Le difformità sopra descritte per quanto concerne il **lotto n. 2)** bisogna presentare, all'agenzia del territorio, la richiesta di accatastamento della nuova vasca liquami e dell'ampliamento della concimaia, il cui costo forfettariamente è pari ad **€ 2.000,00** comprensivi delle tasse catastali (€ 50,00) e delle competenze professionali richieste dai tecnici che si andranno ad incaricare. Tale somma andrà sottratta dal valore di stima per ottenere il prezzo a base d'asta del **lotto n. 2** (vedasi il capitolo b) STIMA).

Agli atti **risulta il certificato di agibilità per l'abitazione. Mancal'attestazione di certificazione energetica.**

Al momento della relazione peritale è **vigente**, nel Comune di Bella (PZ), il **Programma di fabbricazione** per il quale, gli immobili pignorati, costituenti il **lotto n. 2**, così come riportato nel **Certificato di Destinazione Urbanistica nonché nel Programma di Fabbricazione**, ricadono in **zona E agricola**".

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA – PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

1. Il fascicolo, con la descrizione e la situazione dei beni, è consultabile, previo appuntamento telefonico, presso il suo studio in Potenza alla via Consolini n. 54, nonché presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Potenza;
2. la partecipazione alla vendita senza incanto, presuppone e richiede la conoscenza integrale dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e, infine, della relazione di stima del perito stimatore e non esonera gli offerenti dal compiere visure ipotecarie e catastali;
3. maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal professionista delegato presso il proprio studio in Potenza (PZ) alla via Consolini n. 54, previo appuntamento telefonico al seguente numero (tel. e fax 0971/443116) o inviando una email al seguente indirizzo francescomissanelli@gmail.com;
4. Le richieste di visita dovranno essere inoltrate al custode giudiziario nominato dal Giudice che è l'avv. Francesco Missanelli, con studio in Potenza, alla via Consolini n. 54 (tel-fax 0971-45434), indirizzo di posta elettronica certificata (PEC): missanelli.francesco@cert.ordineavvocatipotenza.it o email: francescomissanelli@gmail.com), anche attraverso il portale delle vendite pubbliche;
5. tutte le attività, che a norma dell'art. 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, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio in Potenza (PZ) alla via Consolini n. 54;
6. gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti, ma le spese di cancellazione di tutte le formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario. Il professionista delegato provvederà alla formale cancellazione per conto e nell'interesse dell'aggiudicatario, salvo espressa dichiarazione di dispensa ad opera di quest'ultimo.
7. le spese della fase di trasferimento della proprietà (imposte indirette per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento), così come parte del compenso del delegato liquidato dal Giudice dell'Esecuzione per detta fase ai sensi del D.M. 227/2015, sono anch'esse a carico dell'aggiudicatario e verranno quantificate dal delegato dopo l'aggiudicazione definitiva;

8. L'aggiudicatario acquisterà i beni di seguito descritti con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad essi relativi, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla legge 47/85 e al D.P.R. 380/01, a corpo e non a misura, eventuali differenze non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo, senza alcuna garanzia per vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori e, comunque, secondo quanto descritto nella **relazione peritale** a firma dell'esperto arch. Maria Antonia Centoducati depositata in data **23/6/2019** che deve intendersi nel presente avviso per intero richiamata e trascritta, anche in ordine allo status edilizio-urbanistico degli immobili; oneri di qualsiasi genere, ivi compresi ad es. quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconfondibili o 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;

9. si avverte che l'aggiudicatario potrà, mancando più esatte notizie circa la regolarità urbanistica del bene, ricorrere ai presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, quinto comma, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e all'art. 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985 n. 47, presentando domanda di concessione in sanatoria entro centoventi giorni dalla notizia del decreto di trasferimento emesso dall'autorità giudiziaria, a sue esclusive spese e nei termini di legge.

PUBBLICITA'

Il presente avviso, a cura del professionista delegato, sarà pubblicato:

- per intero, almeno **50 giorni** prima dell'udienza di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche ex art. 490, co. 1 c.p.c.
- per intero, almeno **45 giorni** prima della data fissata per la vendita, per il tramite di Aste Giudiziarie in linea s.p.a., sul sito internet www.astegiudiziarie.it ;
- per estratto e per il periodo di almeno **45 gg. prima** della data fissata per la vendita senza incanto, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Casa.it e Idealista.it;
- per estratto almeno **45 giorni** prima della data fissata per la presentazione delle offerte su un quotidiano almeno a diffusione locale;

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO

Le offerte di acquisto, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovranno essere depositate, nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti, entro e non oltre le **ore 17.00** del giorno **23 GIUGNO 2025**, previo appuntamento telefonico al seguente numero 0971/443116, presso lo studio del professionista delegato in Potenza (PZ) alla via Consolini n. 54, dalle ore 16,00 alle ore 19,00, dal lunedì al venerdì, festivi esclusi, in busta chiusa e sigillata, all'esterno della quale non devono essere riportati segni di riconoscimento. Il professionista delegato provvederà ad annotare sull'esterno della busta il nominativo della persona, debitamente identificata, che provvede al deposito (che può essere persona diversa dall'offerente), il nominativo del professionista delegato, la data dell'udienza di vendita, la data e l'ora del deposito.

Tutti, tranne il debitore ed i soggetti cui la legge fa divieto, possono fare offerte di acquisto.

L'offerta di acquisto può essere formulata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica ovvero da un avvocato previamente munito di procura speciale ovvero da un avvocato per persona da nominare, ai sensi degli art.li 571, co. 1, 579 e 583 c.p.c..

L'offerta di acquisto, redatta mediante istanza sottoscritta in regola con il bollo e depositata in busta chiusa anonima (*una busta chiusa per ciascun singolo lotto*) deve contenere: le generalità complete dell'offerente ovvero

A1) nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, dichiarazione sullo stato civile e se coniugato, sul regime patrimoniale vigente tra i coniugi; in caso di persona fisica coniugata in regime di comunione legale dei beni, l'indicazione delle generalità complete del coniuge dell'offerente; 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 prevista dall'art.179 del codice civile;

A2) se l'offerente è persona in età minore, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale, previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare all'offerta;

A3) se l'offerente è persona giuridica o ente dotato di personalità giuridica, l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'ente e deve recare l'indicazione della denominazione sociale, sede, partita IVA o codice fiscale, dati anagrafici completi del legale rappresentante; all'istanza o al piu' il giorno dell'udienza, deve essere allegato certificato, in corso di validità, rilasciato dal registro imprese competente attestante la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società ed i poteri del rappresentante, nonché eventuali delibere autorizzative, se necessarie;

A4) in caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., deve entro tre giorni dall'aggiudicazione depositare presso lo studio del professionista delegato dichiarazione con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, corredata da procura speciale avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte; in mancanza di detta dichiarazione, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta.

B) il numero della procedura alla quale l'offerta si riferisce;

C) i dati identificativi dell'immobile (o del lotto) per il quale l'offerta è proposta;

D) l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta del bene come determinato nell'ordinanza di vendita e sopra indicato, a pena di inefficacia dell'offerta;

E) l'indicazione del termine di pagamento del prezzo offerto e delle relative spese (queste ultime nella misura che sarà indicata dal delegato), che non potrà, in ogni caso, essere superiore a 120 gg. dall'aggiudicazione, senza sospensione feriale. In mancanza di indicazione di un termine per il pagamento da parte dell'offerente, esso si intenderà pari a centoventi giorni dalla aggiudicazione;

F) l'espressa dichiarazione dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile, 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 trascrizione di pignoramento e/o sequestri, incluso il compenso del professionista, nella misura che sarà liquidata del Giudice dell'Esecuzione ai sensi del D.M. n. 227/2015, saranno a carico dell'aggiudicatario; l'espresso esonero della procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme di sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze;

G) più persone possono formulare un'unica offerta di acquisto di un lotto, ciascuno pro-quota e, insieme, per l'intero. In tal caso, l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti gli offerenti.

L'offerta congiunta, dovrà contenere l'indicazione che tutti gli interessati offrono il prezzo per l'intero ammontare, nonché l'indicazione di chi tra loro, il giorno dell'apertura delle buste, sarà presente ed ha la facoltà di formulare eventuali offerte in aumento in caso di gara.

In tal caso, detti soggetti si renderanno aggiudicatari pro- quota di tutti i beni costituenti il lotto, di talchè i diritti posti in vendita verranno ripartiti tra di loro secondo un criterio di uguaglianza delle porzioni, ferma ed impregiudicata la facoltà di fornire, in sede di offerta, una ripartizione non paritaria delle quote.

H) la dichiarazione di residenza o di elezione di domicilio nel Comune di Potenza, ai sensi dell'art. 582 c.p.c. (in caso di assenza o di incompleta dichiarazione, tutte le comunicazioni verranno effettuate all'offerente presso la cancelleria del Tribunale di Potenza).

Nella busta chiusa deve essere inserita una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile pari *almeno* al 10% del **prezzo offerto**, a titolo di cauzione, intestato "avv. F. Missanelli prof. delegato nella proc. esec. imm. n. 5/2017 r.g.e. Tribunale di Potenza"; tale somma sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo o di rifiuto dell'acquisto. In caso di mancata aggiudicazione, detto assegno sarà restituito come per legge.

L'offerta è irrevocabile, ai sensi dall'art. 571, comma 3, c.p.c. salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta e non è efficace, ai sensi dall'art. 571, comma 2, c.p.c. se il prezzo offerto è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta, se perviene oltre il termine sopra indicato o se l'offerente non presta la cauzione con le modalità di cui sopra, in misura non inferiore al dieci (10) per cento del prezzo da lui proposto.

DELIBAZIONE SULLE OFFERTE

Le buste contenenti le offerte saranno aperte il giorno fissato per l'esame delle stesse, alla presenza degli offerenti presso lo studio del professionista delegato in Potenza alla via Consolini n. 54, nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti.

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 in favore dell'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base 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 del richiamato art. 588 e ss. c.p.c.

Nel caso di pluralità di offerte valide, si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte valide al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni o assenza degli offerenti, 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 e ss. c.p.c..

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori al rilancio minimo come sopra indicato dal professionista delegato per ogni lotto.

La gara si svolgerà con rilanci verbali, assumendo come prezzo base della gara l'importo corrispondente all'offerta più alta formulata; il rilancio dovrà essere effettuato entro 1 (un) minuto dalla precedente offerta o rilancio. Allorché sia trascorso 1 (un) minuto senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. Non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO

Entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni, senza sospensione dei termini feriali, dall'avvenuta aggiudicazione, ovvero entro il minor termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo –prezzo, ossia il prezzo di acquisto detratto l'importo della cauzione già versato, nonché 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 è stata provvisoriamente determinata dal Giudice dell'Esecuzione nella misura *del 15% del prezzo di aggiudicazione*, salvo conguaglio nella misura che sarà determinata dal professionista delegato). L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione versata) e delle spese dovrà essere versato mediante **bonifico bancario** sul conto della procedura, i cui estremi, in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

Il mancato versamento nei termini degli importi di cui sopra, costituisce ragione di decadenza dell'aggiudicazione ex art. 587 c.p.c., con perdita della cauzione ed ogni ulteriore conseguenza di legge.

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., il Giudice dell'Esecuzione nell'ordinanza di delega non ha disposto che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente.

Il Giudice dell'Esecuzione, nell'ordinanza di delega ha ritenuto che non sussistono elementi per risolvere in termini positivi la valutazione di cui all'art. 503 c.p.c.

In caso di richiesta ex art. 41 TUB avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 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, tutte le spese di trasferimento e cancellazione dei gravami, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene ove una 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.

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

Il regime fiscale del trasferimento è quello relativo all'imposizione indiretta.

La società esecutata è un soggetto IVA, la vendita per i beni immobili strumentali del lotto n. 2) è da considerarsi operazione esente IVA, ai sensi dell'art. 10, co. 1, punto 8 ter, del DPR 633/1973, salvo che il cedente non opti per il regime IVA con



apposita dichiarazione. Il professionista delegato al fine di consentirle l'esercizio dell'opzione IVA ha trasmesso, a mezzo pec, all'esecutata l'invito ad esercitare l'opzione IVA di cui all'art. 10 comma 1 n. 8 ter d.p.r. 633/72, avvisando che in mancanza di riscontro nel termine assegnato dal delegato, l'opzione si riterrà non effettuata e che la cessione sarà considerata in regime naturale di esenzione IVA.

Eventuali richieste di agevolazioni fiscali ("*prima casa*", "*prezzo valore*" "*piccola proprietà contadina*" etc..) dovranno essere indirizzate al Giudice dell'Esecuzione e depositate al professionista delegato presso il suo studio, con dichiarazione sottoscritta in originale dall'aggiudicatario, a cui andrà allegata una copia di un valido documento di identità, prima del deposito della bozza del decreto di trasferimento al Giudice dell'Esecuzione da parte del professionista delegato e quindi al piu' tardi al momento del deposito del saldo prezzo e delle spese di trasferimento.

Potenza, 9 aprile 2025

Il professionista delegato
Avv. Francesco Missanelli

