

TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

Giudice dell'Esecuzione: Dr.ssa Alborino Angela

PROFESSIONISTA DELEGATO

Dr. Pietro Pompeo PISANI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

ED EVENTUALE VENDITA CON INCANTO

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 176/11 R.G.E.

Il sottoscritto Dr. Pietro Pompeo PISANI, commercialista in Potenza, con studio alla Via della Chimica n.9, delegato dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Potenza, con provvedimento del 07/01/2022 della Dr.ssa Alborino Angela relativo alla vendita del bene pignorato della procedura n. 176/2011 R.G.E. ex art.569 e 591 bis c.p.c..

RENDE PUBBLICAMENTE NOTO CHE

Il giorno 30.09.2022 alle ore 11.00

presso il proprio studio in Potenza, alla via della Chimica n. 9, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

del bene immobile pignorato, così come individuato nella relazione tecnica d'ufficio depositata in atti e appresso descritti.

Nell'ipotesi in cui:

- non siano proposte offerte di acquisto entro il termine stabilito;
- le offerte non siano efficaci, ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;
- si verifichi una delle condizioni previste dall'art. 572, terzo comma c.p.c.;
- la vendita senza incanto non abbia luogo per qualsiasi altra ragione,

il giorno 16.12.2022 alle ore 11.00

presso il proprio studio in Potenza, alla Via della Chimica n. 9, si procederà alla

VENDITA CON INCANTO

del medesimo bene.

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

LOTTO UNICO

“Piena proprietà del seguente compendio immobiliare:

Abitazione in Potenza in Via Mazzini n.86. Fabbricato adibito a civile abitazione piano terzo, al foglio 48 particella 864 sub 26, piano 3 cat. A/3 classe 5 consistenza 4,5 vani. Superficie lorda abitabile m² 115,4, superficie balcone m² 6,16. L'immobile si trova nel Comune di Potenza e, in

particolare, alla via Mazzini n.86. L'appartamento è formato da un lungo corridoio, una cucina, un bagno, un soggiorno e due stanze da letto, come da relazione del CTU Ing. Cerverizzo Fabrizio.

STATO DELL'OCCUPAZIONE: immobile occupato dal debitore.

PREZZO BASE D'ASTA: euro 60.370,31 (già ridotto di ¼)

OFFERTA MINIMA: euro 45.277,73 sia in sede di eventuale gara nella vendita senza incanto, sia in sede di vendita con incanto, il tutto come meglio specificato nelle successive modalità di partecipazione.

RILANCIO MINIMO: € 1.000,00 (in caso di gara).

VENDITA SENZA INCANTO

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare alla vendita senza incanto ogni interessato dovrà depositare (previo appuntamento telefonico al n. 0971.56903) presso lo studio del Delegato, entro e non oltre le **ore 12.00 del giorno 29.09.2022**, una busta chiusa contenente l'offerta di acquisto in carta da bollo di € 16,00.

La validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dal codice di procedura civile, ai sensi dell'art. 571 c.p.c..

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 dell'offerente), il nome del giudice dell'esecuzione, il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

L'offerta dovrà contenere le seguenti indicazioni, a pena di inefficacia:

a) numero di R.G.E. della procedura;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore a quello posto a base d'asta, a pena di inefficacia dell'offerta ex art. 568 c.p.c.;

d) le generalità dell'offerente:

d-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, o PEC, se in possesso); nel caso in cui l'offerente sia coniugato, il suo regime patrimoniale di cui alla legge n.151 del 19 maggio 1975, con indicazione, qualora coniugato in regime di comunione legale dei beni, delle generalità del coniuge (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale).

d-2) se società o ente: dati identificativi, inclusa la partita IVA e/o codice fiscale, recapito telefonico e telefax, indirizzo di posta elettronica, (PEC) Posta elettronica certificata, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante;

d-3) se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

d-4) in caso di offerente per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere espressa nell'offerta di acquisto e dichiarata nei tre giorni successivi l'incanto, attraverso il deposito di un atto che individui il soggetto per il quale è stata fatta l'offerta, oltre al deposito del mandato;

d-5) in caso di offerta coniugata, 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 d'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.

e) il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiori a 60 giorni;

f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto dalle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile.

Si avvisa sin d'ora che il soggetto che sottoscrive l'offerta, ovvero il rappresentante degli offerenti pro quota, dovrà anche presentarsi, il giorno e all'ora fissati per la vendita, presso lo studio del Delegato il quale in tale occasione procederà per l'apertura delle buste pervenute ed alla deliberazione sulle offerte a norma dell'art. 572 c.p.c. e agli ulteriori adempimenti di cui agli artt. 573 e 574 c.p.c., e che il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari è fissato in 60 giorni dall'aggiudicazione.

L'offerta e tutti i documenti da allegare sopra indicati, compreso l'assegno per la cauzione, vanno depositati in busta chiusa e sigillata sulla quale non devono essere riportati segni di riconoscimento.

L'offerta è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571, comma 3 c.p.c. per cui si procederà per l'aggiudicazione anche in assenza dell'offerente.

L'offerta non potrà essere inferiore al prezzo base sopra indicato. Essa sarà senz'altro accolta se sarà offerto un prezzo maggiorato di almeno un quinto (1/5) rispetto al prezzo base. Se l'aumento offerto è inferiore a 1/5 del prezzo base, si procederà alla sua valutazione, nella stessa seduta, insieme ai creditori, ex art. 572 c.p.c.. Nel caso in cui non sorgano contestazioni da parte dei creditori, si procederà per l'aggiudicazione. In caso di contestazioni l'offerta sarà rigettata. Si avvisano sin d'ora i creditori che qualora non siano presenti per la valutazione delle offerte, si procederà comunque per l'aggiudicazione, anche in caso di offerta di aumento inferiore di 1/5, che l'assenza sarà valutata quindi come assenso all'aggiudicazione. Le buste saranno aperte il giorno fissato per la vendita e delle attività si darà atto in apposito processo verbale. Nel caso pervengano

più offerte valide riferite ad un medesimo lotto, si procederà per l'aggiudicazione in favore di colui che ha formulato l'offerta maggiore salvo che gli altri concorrenti non dichiarino di voler formulare ulteriori offerte in aumento. In caso di gara tra gli offerenti dovrà svolgersi mediante rilanci verbali, con modalità corrispondenti a quelle stabilite dall'art. 581 c.p.c. per l'incanto. L'offerta più alta, sulla base della quale dovrà svolgersi la gara tra gli offerenti, è quella che indica il prezzo maggiore. Ogni altro elemento non sarà valutato per la comparazione delle offerte. Una volta dichiarata l'aggiudicazione non sarà possibile formulare ulteriori offerte di acquisto.

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; 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 stessa di data non anteriore a 90gg;
- in caso di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea: certificato di cittadinanza ed eventuale 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:

- identificazione della ragione o denominazione sociale, visura camerale della società di data non anteriore a 90 gg., copia di valido documento di identità del legale rappresentante della Società o dell'Ente e valida documentazione comprovante i poteri e la sua legittimazione (procura speciale o certificato camerale);

b) all'offerta va allegato assegno circolare non trasferibile, all'ordine del professionista delegato Dr. Pietro Pompeo PISANI, per l'importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Tale somma sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo del prezzo. L'assegno dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta, in caso di vendita all'incanto esso sarà consegnato al professionista (o ad un suo collaboratore addetto al servizio) unitamente alla domanda di partecipazione all'incanto.

In caso di mancata aggiudicazione, l'assegno sarà restituito immediatamente.

La validità e l'efficacia dell'offerta di acquisto è regolata dal codice di procedura civile, ai sensi dell'art. 571 c.p.c..

Nel caso di unica offerta il bene è aggiudicato all'unico offerente a condizione che il prezzo offerto sia superiore almeno di 1/5 al prezzo base indicato. Se, invece, il prezzo offerto risulta inferiore, il

Delegato valuterà la congruità dell'offerta ai sensi dell'art. 572 c.p.c., sentito il creditore procedente che, pertanto, si invita formalmente, unitamente a tutti gli eventuali creditori intervenuti, a partecipare alle operazioni di vendita.

In assenza dei creditori si procederà comunque alla valutazione ex art.572 c.p.c..

Nel caso siano pervenute più offerte di acquisto, tutte valide, si inviteranno gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta stabilendo sin d'ora che:

- a) il prezzo base d'asta è costituito dall'offerta d'acquisto più alta;
- b) le offerte minime in aumento, non saranno inferiori al 5% del prezzo base originario, arrotondato per eccesso al centinaio d'euro, in conformità con le regole di cui in premessa (pag. 1 del presente avviso).

Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato l'offerta più alta. L'aggiudicazione sarà definitiva, non essendo ammesso l'aumento di quinto nelle vendite senza incanto.

Il versamento del saldo del prezzo di acquisto (detratto l'importo della cauzione già versato), nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, quali le spese di trasferimento e di cancellazione delle formalità pregiudizievoli, così come disciplinate dal D.M. 25 maggio 1999 n.313 e all'art. 591-bis c.p.c. (in ragione dell'importo indicato dal professionista delegato), ivi compresa la parte del compenso spettante al Delegato, per le operazioni inerenti la vendita (come liquidato dal giudice dell'esecuzione), dovrà essere effettuato con assegno circolare, non trasferibile, intestato al professionista delegato da depositarsi presso il proprio studio entro il termine di 60 (sessanta) giorni dalla data di aggiudicazione. (L'anticipazione delle spese è provvisoria e sono fatte salve, a seguito di conteggio finale, eventuali successive richieste di integrazione o restituzioni).

In caso di inadempimento sarà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

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

EVENTUALE VENDITA CON INCANTO

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Per poter essere ammessi alla vendita con incanto ogni partecipante, di persona o a mezzo di mandatario munito di procura speciale, dovrà depositare (previo appuntamento telefonico al n. 0971-56903) presso lo studio del Delegato, entro e non oltre le **ore 12.00 del giorno 15.12.2022**, l'istanza di partecipazione, in carta da bollo di € 16,00, unitamente a due assegni circolari non trasferibili intestati al professionista delegato, per un importo complessivo pari al 10% del

prezzo base d'asta a titolo di cauzione, di cui uno pari a 9/10 ed uno pari a 1/10 della cauzione stessa.

L'istanza dovrà contenere le complete generalità del concorrente (persona fisica, società o ente), secondo quanto indicato nelle modalità di partecipazione alla vendita senza incanto, come sopra precisate.

Se il concorrente non diviene aggiudicatario la cauzione è immediatamente restituita dopo la chiusura dell'incanto, salvo che lo stesso non abbia omesso di partecipare al medesimo, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo. In tale caso la cauzione è restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte è trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione (art.580 c.p.c.).

Ai sensi dell'art. 584 c.p.c. avvenuto l'incanto, possono ancora essere fatte offerte di acquisto entro il termine perentorio di dieci giorni, ma esse non sono efficaci se il prezzo offerto non supera di 1/5 (un quinto) quello raggiunto nell'incanto.

Le offerte in aumento potranno essere depositate presso lo studio del Delegato nelle forme di cui all'art. 571 c.p.c., prestando cauzione per una somma pari al doppio della cauzione versata ai sensi dell'art. 580 c.p.c., mediante assegni circolari non trasferibili all'ordine del professionista delegato. Verificata la regolarità delle offerte sarà indetta nuova gara della quale si darà avviso pubblico a norma dell'art.570 c.p.c., fissando il termine perentorio entro il quale possono essere fatte ulteriori offerte.

Alla nuova gara potranno partecipare oltre gli offerenti in aumento:

- a) coloro che hanno effettuato ulteriori offerte in aumento;
- b) l'aggiudicatario provvisorio (previa integrazione della cauzione);
- c) offerenti al precedente incanto (previa integrazione della cauzione).

Se nessuno degli offerenti in aumento partecipa alla predetta gara, l'aggiudicazione provvisoria diventerà definitiva e sarà dichiarata la perdita della cauzione a carico degli offerenti che non abbiano documentato e giustificato il motivo della loro assenza alla nuova gara.

L'aggiudicatario è tenuto al versamento del saldo prezzo (detratta la somma già versata a titolo di cauzione) e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato in offerta e comunque entro 60 giorni dalla data della vendita. In caso di inadempimento sarà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

All'esito di tali adempimenti il G.E. emetterà il decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c..

Per quanto sopra non indicato si rimanda alle disposizioni di legge in materia.

CONDIZIONI COMUNI DI VENDITA

Si precisa che:

- 1) Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria od innanzi al Giudice delle Esecuzioni, saranno effettuate presso lo studio del sottoscritto Delegato, ove è possibile prendere visione della perizia redatta dal C.T.U. Ing. Fabrizio Cerverizzo, alla quale il presente avviso si riporta e fa completo riferimento;
- 2) Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dal CTU, con le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive inerenti e quote condominiali relative;
- 3) La vendita è effettuata a corpo e non a misura;
- 4) La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, per qualsiasi motivo non considerati 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.

In ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, ove consentito, per gli immobili realizzati in violazione alla normativa urbanistica edilizia, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 40 comma 6, della legge 28 febbraio 1985 n.47, come integrato e modificato all'art.46, comma 5 del DPR 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti (a proprie spese) domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento emesso dall'autorità giudiziaria.

Eventuali oblazioni e diritti di segreteria saranno a carico dell'aggiudicatario;

- 5) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti. Le spese della fase di trasferimento della proprietà (spese per l'adempimento degli obblighi tributari, di registrazione, di trascrizione e voltura del decreto di trasferimento), così come parte del compenso del delegato per detta fase, sono a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista dai relativi adempimenti ex art. 586 c.p.c.
- 6) Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura sino all'approvazione del progetto di distribuzione.
- 7) La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

8) Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento del creditore fondiario, l'aggiudicatario, che non intende avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ai sensi dell'art. 41 D.Lgs. 385/1993, dovrà versare direttamente alla Banca Mutuante (o al Cessionario del credito) la parte del prezzo che corrisponde al complessivo credito dell'istituto mutuante nel termine di 50 giorni dalla data della vendita,(ovvero nel termine di 20 giorni, ove il procedimento esecutivo, iniziato prima del 1 gennaio 1994, sia ancora soggetto alla precedente normativa sul credito fondiario), versando l'eventuale residuo nei successivi 10 giorni e consegnando al professionista delegato la relativa quietanza emessa dalla banca mutuante.

Inoltre l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico, nella misura che sarà stabilita dal professionista delegato.

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

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

11) Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza nel Circondario del Tribunale di Potenza o eleggere domicilio in Potenza ex art. 582 c.p.c..

12) Fa presente che l'immobile è occupato dal debitore e pertanto dopo l'aggiudicazione o l'assegnazione, l'aggiudicatario o l'assegnatario dell'immobile possono, entro e non oltre la data di pubblicazione del trasferimento, formulare un'istanza di attuazione dell'ingiunzione al rilascio dell'immobile e che nel caso in cui l'acquirente del bene presenti la suddetta istanza, il custode giudiziario provvederà nei termini di legge (non prima di sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla predetta istanza) all'attuazione suddetta; l'istanza non potrà essere presentata dopo la pubblicazione del decreto di trasferimento in quanto l'aggiudicatario, ottenuto il trasferimento del diritto messo in vendita, avrà perso la legittimazione a formularla.

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

La partecipazione all'incanto presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, ambedue documentati agli atti ed oggetto di pubblicità.

PUBBLICITA' LEGALE ED INFORMAZIONI

Oltre alla pubblicità ordinaria, di cui all'art. 490 c.p.c., il professionista Delegato provvederà ad effettuare la seguente pubblicità straordinaria dell'avviso di vendita:

- pubblicazione, per estratto, su “ La Gazzetta del Mezzogiorno”;
- pubblicazione sui siti internet www.pvp.giustizia.it e www.studiocommercialistipisani.com del testo integrale dell'avviso di vendita e della perizia di stima, (se su supporto informatico);
- inserzione, unitamente all'ordinanza di delega e alla relazione del ctu, almeno 50 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul sito www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.potenza.it;
- n. 150 missive ad uso pubblicità commerciale ai residenti nelle adiacenze dell'immobile in vendita, almeno 50 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- Pubblicazione per estratto sui siti internet kijiji.it e Bakeca.it almeno 50 prima dell'udienza di vendita;
- Notifica al creditore procedente, ai creditori intervenuti e al debitore esecutato.

Gli interessati possono assumere ulteriori informazioni presso il Tribunale di Potenza – Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – Via N. Sauro (piano quarto), e/o sui siti Portale delle Vendite Pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp>, www.studiocommercialistipisani.com, www.astegiudiziarie.it e www.tribunale.potenza.it oppure presso il Professionista Delegato Dr. Pietro Pompeo PISANI, con studio in Potenza, Via della Chimica, n. 9; (Tel. e Fax 0971/56903 e-mail: info@studiocommercialistipisani.com e PEC: pietropompeo.pisani@pec.commercialistipz.it) con la precisazione che è possibile prendere visione diretta degli immobili, previo appuntamento con il Delegato. La richiesta di visita dell'immobile dovrà essere inoltrata attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche, mediante l'apposita funzione di prenotazione.

Potenza lì, 08/06/2022

Il Delegato

Dr. Pietro Pompeo Pisani