

Esecuzioni Immobiliari**AVVISO DI VENDITA****Procedura esecutiva N. 79/2003 R.G.E.**

Il sottoscritto **Avv. DE BONIS Michele**, CF DBNMHL75D27G942W, con studio in (85100) Potenza alla Via Domenico di Giura n. 54, professionista delegato alle operazioni di vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Potenza ex art. 591 bis c.p.c., con ordinanza del 09.11.2022, nella procedura esecutiva immobiliare n. 79/2003 R.G.E. pendente dinanzi al Tribunale di Potenza, con il quale il G.E. ha ritenuto di disporre, ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., come riformati dal decreto legge n. 83/2015, convertito con modificazioni nella legge n. 132/2015, la vendita senza incanto del compendio pignorato, per come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., a norma dell'art. 490 c.p.c.

AVVISA

che il giorno **20 MARZO 2025 alle ore 17.00**, presso il proprio studio sito in (85100) Potenza alla Via Domenico Di Giura n. 54, procederà alla **vendita SENZA INCANTO** e, quindi, all'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero alla gara tra gli offerenti, se presentate in misura superiore ad una, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., degli immobili descritti di seguito.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (come da relazione tecnica agli atti):**LOTTO UNO**

Piena proprietà di immobile per civile abitazione in abitato di **Potenza**, alla Via XXV Aprile n.20 (ex via Caserma Lucana n.30), contraddistinti in Catasto fabbricati al **foglio 48, particella 1084, sub 133**, categoria A/2, classe 4, vani 7.5, R.C. € 464,81.

L'esperto incaricato per la stima riferisce che l'alloggio, facente parte di un complesso di 27 unità abitative, fa parte di un fabbricato composto da 11 piani fuori terra compreso il seminterrato, ha una struttura in cemento armato, le murature in elevazione sono in murature di laterizio e malta di cemento mentre i solai in latero-cementizio e copertura in manto di tegole.

Esso è ubicato in una zona centralissima della città, servita sia da servizi di quartiere che da servizi extra quartiere come uffici pubblici, studi professionali e negozi, con una buona esposizione. I piani rialzati del fabbricato sono adibiti ad abitazione, mentre il piano terra è adibito ad uso non residenziale.

Si accede all'appartamento da una scala interna ad uso condominiale, con ascensore, con ingresso

a destra per chi sale dalle scale e giunge sul corrispondente pianerottolo. L'appartamento è composto da un ingresso che accede ad n.5 camere, n.1 cucina e n.1 bagno. Gli infissi esterni sono in legno verniciati con tapparelle. La porta d'ingresso è in legno tamburato. L'appartamento è dotato dell'impianto di riscaldamento; impianto elettrico; fognatura raccordata alla rete pubblica e acqua potabile.

La superficie commerciale dell'alloggio è pari a 130 mq.

Situazione urbanistica e catastale: il tecnico incaricato della stima riferisce che il fabbricato di cui fa parte l'immobile posto in vendita è stato realizzato con "AUTORIZZAZIONE EDILIZIA" n. 13841/66 del 6/08/1966.

PREZZO BASE pari a quello di stima, è stabilito in € € 390.000,00 (trecentonovantamila/00) per il lotto unico.

OFFERTA MINIMA: ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base innanzi indicato, purché in misura non eccedente $\frac{1}{4}$ dello stesso, e, quindi, non inferiore ad €. 292.500,00 (duecentonovantaduemilacinquecento/0) per il lotto unico.

Se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento la stessa è senz'altro accolta; se l'offerta è inferiore rispetto al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nel presente avviso, in misura, però, non superiore ad un quarto, sarà accolta salvo che: in primo luogo, il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Custode giudiziario degli immobili staggiti è il sottoscritto professionista delegato.

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).

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

diffornità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessit  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, indennit  o riduzione del prezzo, essendosi di ci  tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; le spese della fase di trasferimento della propriet  (spese per l'adempimento agli obblighi tributari, di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento), cos  come parte del compenso del delegato per detta fase, sono a carico dell'aggiudicatario; le spese, invece, per la cancellazione delle formalit  (iscrizioni e trascrizioni) sono anch'esse a carico dell'aggiudicatario, ma lo stesso potr  dispensare il professionista delegato dai relativi adempimento (art. 586 c.p.c.).

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA

Ognuno, tranne il debitore,   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 dovr , 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 al citato art. 579, comma 3, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovr  essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.).

L'offerta, in regola con il bollo e debitamente sottoscritta, deve essere depositata, presso lo studio innanzi indicato, **entro le ore 17,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita**, in busta chiusa, all'esterno della quale sono annotati dal sottoscritto o da un suo delegato ad hoc, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, quello del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

Essa dovr  contenere:

- 1) l'offerta di acquisto, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo); si potr  procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno dell'offerta;
- 2) un assegno circolare NON TRASFERIBILE, intestato all'ordine di "Avv. Michele De Bonis quale professionista delegato nella procedura esecutiva immobiliare n. 79/2003", per un

importo **pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

- 3) le complete generalità 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 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); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza), a pena di inammissibilità, 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; 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'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

L'offerta è irrevocabile salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta.

Le buste saranno aperte il giorno fissato per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti, ove comparsi; nel caso di mancata comparizione dell'offerente o degli offerenti l'aggiudicazione sarà comunque disposta, fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3, c.p.c.

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA VALIDA:

- se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nel presente avviso di vendita, l'offerta sarà accolta;
- se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nel presente avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che: in primo luogo, il professionista delegato ritenga – in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare in ogni caso espressamente – che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE VALIDE, si procederà:

- in primo luogo, alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base della offerta più alta, 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, salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia comunque inferiore al VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nel presente avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; in caso di offerte dello stesso valore all'esito della gara, all'aggiudicazione, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, 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;
- in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, 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.

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 nell'offerta; 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, vincolato al G.E., i cui estremi, in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

Le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il delegato dai relativi adempimenti.

E' stabilito, ai fini dell'art. 1193 c.c., che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; 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.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

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 delegato comunicherà all'aggiudicatario quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato sul conto della procedura.

Del presente avviso sarà fatta, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, nonché almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte pubblicazione e negli spazi della testata abitualmente destinati a questi fini, per una sola volta, su di un quotidiano d'informazione a diffusione locale e pubblicità on-line su un sito internet individuato ai sensi dell'art. 173 ter disp. att. c.p.c. (sul quale sarà pubblicata anche l'ordinanza di delega, la relazione di stima e i rilievi fotografici e planimetrici), ed in particolare sul sito internet: <http://www.astegiudiziarie.it/>, nonché sul sito internet www.tribunale.potenza.it e tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti Internet [Casa.it](http://www.casa.it) e [Idealista.it](http://www.idealista.it), 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.

Il sottoscritto professionista effettuerà presso il suo studio legale, sito in (85100) Potenza alla Via Domenico di Giura n. 54, tutte le attività che, a norma dell'art. 571 c.p.c. e segg. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, e ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il suo studio, previo preavviso telefonico.

Potenza, 07.11.2024

Avv. Michele De Bonis