

# TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Angela Alborino

PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Domenico Pace

## AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 76/2016 + 78/2016 R.G.E.

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto Avv. Domenico Pace, con studio in Potenza, alla via della Tecnica n. 24,

- visto il provvedimento di delega alla vendita immobiliare dei beni pignorati nella procedura n. 76/2016 + 78/2016 R.G.E. emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Potenza il 14/12/2022;

- visto il provvedimento del G.E. del 29/4/2024 di rimessione degli atti al delegato per l'espletamento di ulteriori quattro tentativi di vendita;

- visti l'art. 591 bis e seguenti c.p.c.;

### RENDE PUBBLICAMENTE NOTO CHE

**il giorno 25 febbraio 2025 alle ore 16:00**

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 unico, così come descritto ed individuato nella relazione tecnica d'ufficio depositata nel fascicolo telematico della procedura il 5/01/2020 e nell'integrazione depositata l'8/01/2020, entrambe a firma dell'arch. Mirella Caputo, agli atti del fascicolo dell'esecuzione immobiliare, a cui si fa espresso rinvio.

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

**LOTTO UNICO:** 1000/1000 della piena proprietà dei seguenti immobili siti in Atella (PZ) alla Contrada Carda: abitazione identificata in catasto al foglio 52, particella 81, Cat. A/2, Classe 1, consistenza 7 vani, Rendita catastale 379,60, capannone in catasto al foglio 52 particella 82, Cat. C/6, Classe 1, consistenza 542 mq, Rendita Catastale 475,87, locale in catasto al foglio 52 particella 83 Cat. C/1, Classe 1, consistenza 50 mq, Rendita Catastale 389,93, stalla in catasto al foglio 52 particella 84 Cat. C/6, Classe 3, consistenza 702 mq, Rendita Catastale 906,38, box per cavalli in catasto al foglio 52 particella 85 Cat. C/6, Classe 2, consistenza 83 mq, Rendita Catastale 90,02, fabbricato adibito a ristorante in catasto al foglio 52 particella 87 sub. 1 Cat. D/10, Rendita Catastale 813,00, locale in catasto al foglio 52 particella 108, Cat C/2, Classe 3, consistenza 45 mq, Rendita Catastale 67,40, box per cavalli in catasto al foglio 52 particella 109, Cat C/6, Classe 2, consistenza 132 mq, Rendita Catastale 143,16, box per cavalli in catasto al foglio 52 particella 118, Cat C/6, Classe 2, consistenza 133 mq, Rendita Catastale 144,25, deposito in catasto al foglio 52 particella 119, Cat. C/2, Classe 3, consistenza 12 mq, Rendita 17,97, deposito in catasto al foglio 52 particella 120, Cat C/2, Classe 3, consistenza

28 mq, Rendita Catastale 41,94, abitazione in catasto al foglio 52 particella 123, Cat A/2, Classe 1, consistenza 7,5 vani, Rendita Catastale 406,71, terreno in catasto al foglio 52 particella 115, seminativo Classe 3, superficie ha 0.05.68, Rendita Dominicale € 1,47, Reddito Agrario € 1,17, terreno in catasto al foglio 52 particella 122, Porz AA pascolo arb. Classe U, superficie ha 3.18.21, Rendita Dominicale € 19,72, Reddito Agrario € 18,08, Porz AB seminativo, Classe 3, superficie ha 0.50.00, Rendita Dominicale € 12,91, Reddito Agrario € 10,33.

**Prezzo base d'asta: € 296.321,75 (euro duecentonovantaseimilatrecentoventuno/75);**

**Offerta minima: € 222.241,31 (euro duecentoventiduemiladuecentoquarantuno/31) (pari al 75% del prezzo base)**

### PRECISAZIONI URBANISTICHE E STATO DEGLI IMMOBILI

In ordine alla regolarità urbanistica ed allo stato degli immobili si rimanda integralmente a quanto accertato dal C.T.U., arch. Mirella Caputo, nella relazione depositata il 5/01/2020.

In particolare, il perito d'ufficio ha rilevato che sui terreni pignorati insiste un prefabbricato in legno abusivo non sanabile e che sono presenti delle piccole difformità catastali negli immobili pignorati riportati in catasto al foglio 52 p.lle 82, 81, 108, 83, 85 e 120. Le spese necessarie per sanare tali difformità sono analiticamente indicate nella relazione peritale del 5/01/2020 a cui integralmente si rimanda.

Come attestato dal perito d'ufficio, i beni eseguiti sono stati costruiti in virtù dei seguenti titoli edilizi: concessioni edilizie n. 36 del 18/6/1999, n. 29 del 6/9/2000, n. 27 del 12/9/2001, permessi a costruire n. 07 del 7/3/2005, n. 11 del 10/4/2006, n. 58 del 15/10/2007, n. 33 del 30/10/2008, permesso di costruire in sanatoria n. 05 del 9/3/2009, denuncia di inizio attività n. 2607 dell'11/4/2006 e D.I.A. n. 971 del 5/2/2007.

Le unità immobiliari risultano utilizzate/occupate da terzo sine titolo.

### 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 **17.00 del giorno 24 febbraio 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 ¼

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 ¼ 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:
  - 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 alle 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 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, certificato 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 almeno **al 10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, intestato all'ordine di: "Avv. Domenico Pace professionista delegato nella proc. es. imm. n. 76/2016". 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 valida:** a) se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta salvo che il professionista delegato ritenga- in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare 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.

**Nel caso di pluralità di offerte valide:** si procederà, in primo luogo, alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base dell'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 nell'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 dell'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 miglior 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.

L'aggiudicatario, entro il termine di 120 (centoventi) giorni, senza alcuna 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; inoltre, 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 di 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 corrente 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.

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. Nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

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.

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..

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.

Il mancato versamento nei termini di quanto complessivamente dovuto sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

Il mancato versamento nei termini costituisce ragione di decadenza dell'aggiudicazione ex art. 587 c.p.c..

### **CONDIZIONI DI VENDITA**

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella relazione tecnica d'ufficio depositata il 5/01/2020 e nell'integrazione peritale depositata l'8/01/2020, entrambe redatte dall'arch. Mirella Caputo, agli atti del fascicolo dell'esecuzione immobiliare, 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 agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, così come identificati, descritti e valutati dal consulente tecnico d'ufficio. 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.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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 dalle 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, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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 della fase di trasferimento della proprietà (spese per l'adempimento degli 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; le spese, invece, per la cancellazione delle formalità (iscrizioni e trascrizioni) saranno a carico saranno a carico dell'aggiudicatario, ma lo stesso potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

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

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 (Tel: 0971/37108).

E' possibile prendere visione diretta degli immobili con il sottoscritto custode giudiziario previa prenotazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

La partecipazione all'incanto presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della relazione di stima, documenti agli atti del fascicolo 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:pace.domenico2@cert.ordineavvocatipotenza.it) ovvero sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.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 del Ministero della Giustizia almeno cinquanta giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto;
- pubblicazione, almeno cinquanta giorni prima della data fissata per la vendita, sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) del testo integrale dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, della relazione di stima e dei relativi allegati;
- pubblicazione, almeno cinquanta giorni prima della data fissata per la vendita, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet [www.casa.it](http://www.casa.it), [www.idealista.it](http://www.idealista.it);
- pubblicazione sul quotidiano "La Nuova del Sud" di un estratto dell'avviso di vendita almeno cinquanta giorni prima della data fissata per la vendita.

Il presente avviso sarà comunicato a tutte le parti del procedimento esecutivo. Il deposito telematico del presente avviso, ai sensi dell'art. 492 2 comma c.p.c., vale anche quale comunicazione/notificazione in cancelleria al debitore esecutato che non ha eletto domicilio.

**Potenza, 9 dicembre 2024**

Il Delegato  
Avv. Domenico Pace