

**TRIBUNALE DI POTENZA
SEZIONE ESECUZIONI CIVILI****G.E. Dott. Davide Visconti****Procedura Esecutiva immobiliare n.44/2008 R.G.Es. TRIBUNALE DI POTENZA EX MELFI****AVVISO DI VENDITA**

Il professionista delegato **notaio dott.ssa Vincenzina Cestone**, domiciliata presso il suo Studio in Melfi (PZ) alla via Foggia n.5,

- vista l'ordinanza di vendita e contestuale delega ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., emessa dal G.E. pro-tempore presso il Tribunale di Potenza, dott. Giulio Argenio, in data 26 ottobre 2011 e successivo provvedimento emesso dal G.E. pro-tempore presso il Tribunale di Potenza, dott.ssa Daniela Di Gennaro, in data 4 agosto 2022 nonché successivo provvedimento emesso dal G.E. presso il Tribunale di Potenza, dott. Davide Visconti, del 14.07.2025;

- visto il D. L. nr. 83/2015 convertito con modificazioni nella L. 132/2015;

- viste le istruzioni operative, unitamente all'allegato "Modalità e condizioni della delega ex art.591 bis c.p.c.", emesse dal G.E. presso il Tribunale di Potenza, dott.ssa Daniela Di Gennaro, in data 19 ottobre 2015, notificato alle parti interessate;

- visto l'art. 591 bis c.p.c. vigente;

- considerato che, nel caso di specie, non sono emersi elementi da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.

AVVISA

che il giorno 25 settembre 2025 alle ore 10:00 presso lo studio del professionista delegato, con sede in Melfi (PZ) alla via Foggia n.5, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO**, ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c., dei beni immobili pignorati di seguito descritti ed alle condizioni sotto riportate.

BENE IN VENDITA

LOTTO UNICO - Appartamento in Melfi alla via A. De Curtis n.4, ultimo piano - sottotetto di una palazzina costituita da quattro piani fuori terra, censito in catasto fabbricati al fg. 74 p.lla 963 sub 21, cat. A/4, cl.6, cons. 4 vani, sup. cat. totale: 73 mq, sup. cat. totale escluse aree scoperte: 71 mq, R.C. € 164,85.

PREZZO BASE € 56.500,00**Offerta minima presentabile: € 42.375,00****Offerte in aumento** in caso di gara non inferiori ad **€ 1.300,00**.

L'offerta minima presentabile dal partecipante, quindi, potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra indicato.

Più precisamente, ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 572 c.p.c., nel caso di presentazione di unica offerta valida (e salvo quanto si dirà di seguito nella parte "CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO"):

1. se l'offerta è pari o superiore al prezzo base la stessa è senz'altro accolta;
2. se l'offerta è pari o superiore all'offerta minima presentabile la stessa è accolta solo quando si ritenga che non vi sia possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
3. se l'offerta è inferiore all'offerta minima presentabile la stessa è comunque inefficace.

Stato detentivo e situazione urbanistica del bene: L'immobile è occupato da terzi. Gli immobili sono in vendita secondo la C.T.U. in atti a firma dell'ing. Concetta Di Chirico, a cui si rinvia per ogni precisazione riguardo l'immobile. Nella citata perizia si specifica: "... l'immobile è stato costruito con Concessione Edilizia n.55/99 del 17.05.1999, D.I.A. n.189/01, Permesso di Costruire n.137/06 del 31.10.2006 per recupero sottotetto.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

1. La partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della relazione di stima del C.T.U., tali documenti oltre ad essere presenti nel fascicolo della procedura esecutiva depositato presso il Tribunale di Potenza, Cancelleria delle esecuzioni immobiliari, sono altresì consultabili in copia presso lo studio del notaio delegato, previo appuntamento telefonico e sul sito internet www.astegiudiziarie.it.
2. Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dal CTU, circa la regolarità urbanistica del bene, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, quinto comma e art. 40, sesto comma della Legge n. 47 del 1985 e successive modificazioni e integrazioni;
3. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze, non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di 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 difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi comprese, 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 recedente non pagati 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.
4. Il prezzo base per le offerte è fissato come sopra indicato, con la precisazione che saranno considerate valide le offerte inferiori fino ad un quarto del medesimo prezzo base.
5. La vendita è assoggetta al regime fiscale vigente e l'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge potrà usufruire delle agevolazioni fiscali per l'acquisto, previa dichiarazione scritta da presentare al professionista delegato; tale manifestazione di volontà potrà essere precisata anche nella domanda di partecipazione alla vendita.
6. Le spese di cancellazione delle formalità gravanti l'immobile resteranno a carico dell'aggiudicatario il quale potrà dispensare, per iscritto, il delegato dai relativi adempimenti; tale manifestazione di volontà potrà essere precisata anche nella domanda di partecipazione alla vendita.

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, **dalle 9:00 alle ore 12:00 del giorno 24 settembre 2025** una busta chiusa, priva di qualsiasi segno o scritta. All'atto del deposito della busta, il delegato provvederà ad annotare sull'esterno della busta la data e l'ora del deposito, il nome del Giudice dell'esecuzione e del delegato, la data fissata per l'esame delle offerte e il nome di chi materialmente provvede al deposito, previa identificazione a mezzo di un valido documento di riconoscimento.

La busta dovrà contenere:

- l'offerta di acquisto, in bollo (€ 16,00), irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni;

- un assegno circolare NON TRASFERIBILE, intestato all'ordine di: "Notaio Vincenzina Cestone, quale professionista delegato nella procedura esecutiva immobiliare n. 44/2008 RGEs Tribunale di Potenza ex Melfi", per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerta dovrà contenere: le complete generalità dell'offerente (all'uopo dovrà essere allegata copia del documento di identità dell'offerente in corso di validità), 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 sia presente il giorno fissato per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 cod. civ.); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (il giorno fissato per l'esame delle offerte) certificato C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore, la stessa dovrà essere sottoscritta da chi ne ha la rappresentanza legale e nella busta dovrà essere inserita 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.

L'offerente dovrà — altresì — dichiarare di aver preso completa visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto, di diritto e tecnico-urbanistiche dell'immobile e dovrà dichiarare il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiori a **120 giorni dall'aggiudicazione** (da intendersi come termine massimo, nel senso che l'offerente può indicare un termine più breve, e tale circostanza potrà essere valutata dal delegato per la valutazione della migliore offerta).

L'offerta è inefficace se perviene oltre il termine stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

Il giorno fissato saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

- **IN CASO DI UNICA OFFERTA:** se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'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 degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

- **IN CASO DI PLURALITA' DI OFFERTE:** 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 al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni 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 c.p.c.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori a quanto indicato nella descrizione dei singoli lotti.

Allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente e, trattandosi di vendita senza incanto l'aggiudicazione diviene definitiva il giorno stesso della deliberazione sulle offerte.

Nel caso di aggiudicazione per persona da nominare, il procuratore rimasto aggiudicatario deve dichiarare al professionista delegato **entro tre giorni** dall'aggiudicazione il nome e generalità complete della persona o soggetto giuridico per cui ha fatto l'offerta, depositando procura notarile avente data anteriore a quella in cui ha presentato l'offerta al professionista delegato, in mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.

Il delegato, a mente dell'art. 580, disporrà l'immediata restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti dopo la chiusura dell'incanto, salvo che gli stessi non abbiano omesso di partecipare al medesimo, personalmente o a mezzo di procuratore speciale,

senza documentato e giustificato motivo, in tale caso la cauzione sarà restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte sarà trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione.

A SEGUITO DI AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA

A seguito di aggiudicazione definitiva, il saldo-prezzo dovrà essere versato a mezzo assegno circolare intestato a "Notaio Vincenzina Cestone, quale professionista delegato nella procedura esecutiva immobiliare n. 44/2008 RGEs Tribunale di Potenza ex Melfi " entro e non oltre il termine di 120 giorni o nel minor termine indicato nell'offerta, senza alcuna sospensione feriale, dalla data di aggiudicazione; inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico (la cui entità sarà stabilita dal professionista delegato e che sarà da questo comunicata all'aggiudicatario entro dieci giorni dall'aggiudicazione).

Le spese di cancellazione delle formalità (cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni gravanti, sull'immobile pignorato) resteranno a carico dell'aggiudicatario: l'aggiudicatario medesimo, tuttavia, potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti con dichiarazione sottoscritta.

L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento (che il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione), detratto l'importo per cauzione già versato; il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione; 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 tempo dovrà essere consegnata al professionista delegato ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; visto l'art. 569 comma 3 c.p.c., si ritiene che non ricorrono 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.

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (Banca o cessionario dei crediti aventi i requisiti di cui all'art. 58 della legge bancaria), ed in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge), dovrà versare direttamente alla Banca mutuante (o al cessionario del credito) – senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei creditori – il saldo del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa (art. 41 del D.Lgs. 385/93) nel termine di 120 giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva. La somma da versare sarà determinata dal professionista delegato e comunicata all'aggiudicatario anche in ordine alle modalità di pagamento nella misura ritenuta congrua tenuto conto delle spese da sostenere per le liquidazioni dei compensi del professionista e del custode, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva valutazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere (nel quale ultimo caso il delegato provvederà a dare tempestivo avviso dell'aggiudicazione, al fine dell'adozione dell'ordine di liberazione); così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato sul conto della procedura.

Nel caso che, oltre al creditore fondiario, vi siano altri creditori ipotecari o chirografari tempestivi, il versamento diretto all'istituto dovrà avvenire per il solo importo di cui all'art. 2855 c.c., mentre tutta la restante somma dovrà essere versata al delegato.

Il mancato versamento del residuo prezzo nel termine stabilito, comporterà la decadenza dell'aggiudicatario nonché la perdita della cauzione versata a titolo di multa disposta dal G.E. ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Del presente avviso di vendita verrà eseguita la pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c. con le seguenti modalità:

- pubblicazione sul "Portale delle vendite pubbliche"** del Ministero della Giustizia;
- pubblicazione per estratto sul quotidiano** avente diffusione regionale;
- affissione per estratto di manifesti murari nel comune di ubicazione dell'immobile;**
- pubblicazione per intero sul sito internet www.astegiudiziarie.it** unitamente a copia dell'ordinanza di delega, della relazione di stima del CTU.

Del presente avviso sarà data comunicazione alle parti del processo invitate a presiedere alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 572 comma 1, c.p.c. e sarà depositata telematicamente nel fascicolo d'ufficio.

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o dinanzi al Giudice delle Esecuzioni o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

Per ogni informazione e per la visita del cespite posto in vendita, far riferimento allo studio del custode giudiziario e professionista delegato: **Notaio dott.ssa Vincenzina Cestone – via Foggia n.5, Melfi (PZ) - 0972/238186.**

Melfi, 14 luglio 2025

Il professionista delegato
dott.ssa Vincenzina Cestone
Notaio

