

TRIBUNALE DI POTENZA
Ex Melfi
Procedura esecutiva immobiliare
rgo 75/2005
AVVISO DI VENDITA DI BENI IMMOBILI
(artt. 591-bis, 570 e 576 c.p.c.)

Il professionista delegato, **avv. Gabriele Messina**, con studio in Potenza al Vico Busciolano n. 5, iscritto all'albo degli avvocati dell'Ordine di Potenza:

- vista la delega del G.E. dott.ssa Angela Alborino ex art. 591-bis c.p.c. ricevuta con ordinanza del 02/04/2025;
- letti gli atti del processo esecutivo n. 75/2005 ex Melfi promosso a carico di ..OMISSIS.. con atto di pignoramento notificato in data 29/10/2005, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Potenza in data 01/12/2005 ai nn. 21058/13797;
- Creditore procedente: IFIS NPL INVESTING spa;
- letta l'istanza di vendita tempestivamente depositata;
- rilevato che va disposta la vendita;
- esaminata la documentazione ipocatastale;
- vista la relazione di stima dei beni pignorati depositata in data 03/03/2025;
- vista l'ultima ordinanza di delega con la quale si esclude la vendita con modalità telematica;
- rilevato che non sono ravvisabili elementi in base ai quali possa ritenersi probabile che la vendita con incanto abbia luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore dei beni, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c. anche in considerazione delle condizioni attuali di mercato e delle caratteristiche del compendio pignorato, a norma dell'art. 490 c.p.c.:

AVVISA
che il giorno **27.03.2026** alle **ore 12:00**, in **Potenza al Vico Busciolano 5**, avrà luogo la
VENDITA SENZA INCANTO

e, quindi, l'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero la gara sulle medesime (se presentate in misura superiore ad una) dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

piena ed intera proprietà con ogni accessorio, accessione e dipendenza, intendendosi per tali tutte le aree scoperte ed i manufatti di qualsiasi natura funzionalmente, o in qualunque altro modo, collegati al fondo agricolo, con tutte le servitù attive e passive, il tutto come trovasi e come pervenuto a seguito di scrittura privata registrata, di appezzamento di terreno con soprastante fabbricato in muratura e relative pertinenze, quest'ultime non censite in C.F., ubicati in Barile (Pz), alla Contrada Le Querce; riportato nel Catasto Terreni del Comune di Barile (Pz) al foglio 12, part. 192, qualità Vigneto Uliveto, classe 02, Sup. ha 0,1856, R.D. €. 15,82 - R.A. € 10,54.

Descrizione: composto da appezzamento di terreno di mq. 1.856,00 avente giacitura leggermente acclive e destinazione colturale ad uliveto; sul fondo agricolo è presente anche se non censito in Catasto un fabbricato avente superficie commerciale di mq. 206,07 distribuita su due livelli aventi destinazione d'uso abitativa ai fini rurali.

Corrispondenza catastale - urbanistica: il descritto stato dei luoghi, relativamente alla presenza del fabbricato non censito in Catasto non corrisponde alla consistenza catastale, si dovrà provvedere all'accatastamento del manufatto e delle relative pertinenze; l'immobile è stato realizzato in assenza di Autorizzazione edilizie e per lo stesso risulta pendente un'istanza

di condono edilizio di cui alla Legge 47/85 che dovrà essere completata con la presentazione di tutti gli elaborati necessari oltre che al versamento degli oneri concessori e della quota di oblazione ancora dovuta.

Prezzo base d'asta: Euro 30.450,00 (euroquarantamilaseicento/00) – primo ribasso

Prezzo di stima CTU €40.600,00

Offerta minima (75% del prezzo base d'asta): Euro 22.837,50

Rilancio minimo nel caso di gara fra più offerenti: Euro 1.000,00

Oltre imposte indirette ed oneri di trasferimento

Vincoli od oneri condominiali: Gli immobili in oggetto non sono gravati da vincoli e oneri di natura condominiale.

Stato di occupazione: occupato dal debitore.

Si rimanda per maggiori dettagli all'elaborato peritale da consultarsi a cura dell'offerente.

Immobili meglio identificati nella relazione di stima redatta dai CTU, Geom. Antonino Lo Russo, che dovrà essere consultata dall'offerente ed alla quale si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali diritti reali o personali di terzi, oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni, per la corrispondenza alla normativa urbanistica e la regolarità edilizia. Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso la Cancelleria del Tribunale di Potenza.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. 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, 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, 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 di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

CONDIZIONI DI VENDITA

OFFERTE D'ACQUISTO

Ogni offerente dovrà depositare la propria offerta, in carta da bollo, nel luogo indicato dal professionista delegato previo appuntamento telefonico al n. 0971/21938 **entro le ore 12:00 del giorno non festivo precedente quello stabilito per l'apertura delle buste e l'esame delle offerte di acquisto.**

L'offerta di acquisto, in bollo da €16,00, irrevocabile sino alla data dall'udienza fissata, e comunque per almeno 120 giorni, **da presentare in busta chiusa**, è **segreta** e dovrà contenere:

- il nome e il cognome dell'offerente, luogo e data di nascita, domicilio completo, numero di codice fiscale, regime patrimoniale fra i coniugi, recapito telefonico. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i rispettivi dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge acquirente renda la dichiarazione ex art. 179 comma 1 lett. f)

c.c. e che il coniuge non acquirente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 comma 2 c.c.). Se l'offerente è minorenne o incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o da chi ne fa le veci, previa autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia conforme. Se società o persona giuridica bisognerà indicare: denominazione o ragione sociale, sede legale, partita Iva e numero di iscrizione al Registro Imprese (l'offerente dovrà inoltre esibire visura camerale aggiornata e fotocopia di un documento di identità valido del legale rappresentante). Se 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 dichiarazione presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

- dichiarazione di residenza ovvero elezione di domicilio nel Comune di Potenza da parte dell'offerente (in mancanza tutte le comunicazioni verranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale);
- l'indicazione del numero di Ruolo Generale Esecuzioni (R.G.E.) della procedura;
- i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo precedentemente indicato, pena l'inefficacia dell'offerta;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione.
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, della certificazione ipotecaria/notarile e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile.
- 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.

All'offerta dovrà essere allegata fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché, a pena di esclusione dalla vendita, assegno circolare non trasferibile intestato a "Avv. Gabriele Messina quale professionista delegato P.E.I. n. 75/2005 Trib. Potenza ex Melfi", vincolato all'ordine del G.E., per un importo pari **almeno** al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo del prezzo; in caso di mancata aggiudicazione sarà, invece, restituito immediatamente.

In nessun caso sarà possibile trasferire gli immobili a soggetti diversi da quelli che sottoscrivono l'offerta. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno dell'offerta.

L'offerta dovrà essere depositata in busta chiusa (sulla quale non dovrà essere apposta alcuna indicazione da parte dell'offerente) all'esterno della quale saranno annotati, a cura del professionista ricevente o da 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.

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato), anche a norma dell'art. 579 comma 3 c.p.c. (il procuratore legale dovrà, 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 all'art. 579 comma 3, il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nei termini di cui all'art. 583 comma 1 c.p.c.).

L'offerente potrà personalmente presentarsi all'udienza fissata per la deliberazione sull'offerta, fatto salvo il caso in cui la dichiarazione venga resa dal procuratore legale che parteciperà alla vendita "per persona da nominare" ai sensi dell'art. 579 comma terzo c.p.c. .

Saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato nell'avviso, le offerte inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base come determinato a norma dell'art. 568 cpc, le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità e nella misura innanzi precisate.

Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA VALIDA**:

a) se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente;

b) qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base (nei limiti di $\frac{1}{4}$) 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.;

nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE VALIDE**, si procederà alla gara tra gli offerenti ex art. 573 c.p.c., pronunciando l'aggiudicazione a favore del maggior offerente (allorchè sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile verrà aggiudicato all'ultimo offerente) e ciò anche se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, salvo, in tale ultima ipotesi, che sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Si procederà in sintesi alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore 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.

Se non verranno presentate offerte di acquisto ai sensi dell'art. 571 cpc ovvero in caso d'inefficacia dell'offerta, di mancanza di istanze di assegnazione, o se la vendita non abbia luogo per qualsiasi ragione, si procederà a fissare un'altra vendita senza incanto.

L'aggiudicatario, **entro e non oltre il termine di 120 giorni (senza alcuna sospensione feriale) dalla data di aggiudicazione definitiva**, ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, dovrà versare il saldo-prezzo, dedotta la cauzione. **Il prezzo di vendita** sarà versato sul conto della procedura mediante bonifico; del pari l'aggiudicatario, con le stesse modalità, dovrà versare **una somma in ragione del 15% del prezzo proposto a titolo di fondo spese di trasferimento e compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del connesso rimborso spese generali**, il tutto salvo diversa determinazione del professionista delegato da comunicarsi entro 10 gg. dall'aggiudicazione, conguaglio o restituzione dell'eventuale esubero e conteggio finale.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.

Si avvisa che, in mancanza di tempestivo versamento del prezzo nei termini di legge, ai sensi dell'art. 587 c.p.c. l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la cauzione versata verrà incamerata a titolo di multa. L'aggiudicatario verrà inoltre condannato, ex art. 587 c.p.c., al pagamento della differenza tra il prezzo base d'asta e quello di aggiudica unito alla cauzione confiscata.

Anche le spese relative all'esecuzione dell'ordine di liberazione emesso dopo l'aggiudicazione e, comunque, quelle relative alla prosecuzione del procedimento di rilascio successivamente alla vendita sono poste a carico dell'aggiudicatario, sempre che questi non dichiari di esentare il custode dal compiere e/o portare a termine tale attività (art. 560 quarto comma c.p.c.). A riguardo si rendono edotti i potenziali offerenti che dopo l'aggiudicazione o l'assegnazione, l'aggiudicatario o l'assegnatario dell'immobile possono, entro e non oltre la data di pubblicazione del decreto di 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.

Qualora il procedimento si basi su credito fondiario (detto creditore dovrà depositare nota riepilogativa del credito nel termine di 15 gg. antecedenti il versamento del residuo prezzo) al versamento su libretto sarà sostituito, ex art. 41 – co. 4 – D.Lgs. 1.9.93 n. 385, il pagamento diretto alla banca creditrice che abbia depositato apposita istanza di attribuzione anticipata, nei limiti del credito azionato, secondo quanto provvederà a comunicare il professionista delegato, **entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**, versando l'eventuale residuo nel successivo termine indicato e contestualmente consegnando al professionista delegato la quietanza emessa dalla banca mutuante; inoltre l'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico come sopra determinate. L'attribuzione delle somme in tal modo versate deve intendersi meramente provvisoria e, perciò stesso, soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita.

Avvenuto il versamento del prezzo e delle spese, nella misura e nei termini innanzi indicati, verrà emesso dal Giudice dell'Esecuzione il decreto di trasferimento dell'immobile (art. 586 c.p.c.).

In ogni caso il Professionista Delegato riceve le dichiarazioni di nomina di cui all'art. 583 c.p.c., provvede a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.; autorizza l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2 c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto). In nessun caso il Professionista Delegato potrà sospendere o ritardare le operazioni su invito o richiesta di parte e senza previa disposizione in tal senso del Giudice dell'Esecuzione.

L'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, la comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni nonché l'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c. sia per borsuali che per compensi sono a carico

dell'aggiudicatario il quale potrà dispensare il professionista delegato solo dagli adempimenti relativi alle cancellazioni delle formalità.

Per quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega, che si richiama, si applicano le vigenti norme di legge.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il presente avviso di vendita verrà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

1. Pubblicazione almeno 50 giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto nel **Portale** del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche", come previsto dell'art. 490 comma 1 c.p.c.;
2. Inserimento, unitamente alla perizia di stima ed all'ordinanza di vendita, almeno 50 giorni prima della scadenza del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto, sul **sito internet** www.astegiudiziarie.it e su un **quotidiano di informazione** a diffusione locale a scelta del professionista delegato.
3. Pubblicazione, tramite il **sistema** "Rete Aste Real Estate", sui siti Internet Casa.it e Idealista.it per il periodo di almeno 50 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto

PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno acquisire ogni utile informazione presso lo studio del delegato alle vendite (nonché custode giudiziario), avv. Gabriele Messina (Cell. 0971/21938), il quale effettuerà presso il suo studio tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione.

La visita dei cespiti posti in vendita dovrà essere prenotata nell'apposita sezione "Prenota visita immobile" presente sul portale delle vendite pubbliche.

Potenza 21.01.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Gabriele Messina