

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROC. N. 107/ 2021 R.G.E.

G.E. Dott.ssa Annachiara Di Paolo

Professionista delegato Avv. Laura Giosa

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Il professionista delegato **Avv. Laura Giosa**;

- vista l'ordinanza di vendita e contestuale delega ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Potenza, Dott.ssa Annachiara Di Paolo, in data 11 ottobre 2023 e depositata in pari data e successiva ordinanza di prosecuzione del 29 settembre 2025 con cui autorizzava la vendita senza incanto dei beni immobili, nell'ambito della succitata procedura espropriativa secondo la normativa vigente e con esclusione della vendita con modalità telematiche, secondo le modalità di cui al modello intitolato alle modalità e condizioni della delega ex art. 591 bis c.p.c.;

- visti gli artt. 570 e segg. e l'art. 591 bis c.p.c.;

AVVISA

che il giorno 14 maggio 2026 alle ore 12.00

presso il suo secondo studio, con sede in Tito (PZ) alla Via Giovanni Leone n. 3, tel. 0971/1566759 cell. 340/5791291, avrà luogo la deliberazione sulle offerte per la vendita senza incanto, ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c., dei beni immobili di seguito descritti, secondo le seguenti modalità e condizioni generali, nonché di quelle previste dall'**allegato "A"** del presente avviso.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

1. Il fascicolo, con la descrizione e la situazione del bene, è consultabile, previo appuntamento telefonico, presso il suo studio in Tito (PZ) alla via Giovanni Leone n. 3, nonché presso la cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Potenza;
2. La partecipazione alla vendita senza incanto, presuppone e richiede la conoscenza integrale dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e, infine, della relazione di stima del C.T.U. Geom. Pasquale Di Leonardo gli offerenti, escluso il fallito e tutti i soggetti che per legge non sono ammessi alla vendita, dovranno presentare domanda in regola con l'imposta di bollo, in ottemperanza a quanto disposto nell'allegato "A" del presente avviso e secondo le prescrizioni di legge in materia;
3. maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal professionista delegato presso il proprio studio in Tito (PZ) alla via Giovanni Leone n. 3, previo appuntamento telefonico al seguente numero (cell. 340/5791291) o inviando una email al seguente indirizzo legale.giosa@gmail.com con la precisazione che è possibile prendere visione diretta degli immobili previo appuntamento con il custode giudiziario nominato ovvero con il professionista delegato, telefonando al numero sopra indicato o inviando una richiesta via e-mail al su citato indirizzo di posta elettronica;
4. tutte le attività delegate al sottoscritto professionista dal Giudice dell'Esecuzione con l'ordinanza di vendita, si svolgeranno presso il suo studio in Tito (PZ) alla via Giovanni Leone n. 3;
5. l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti;
6. le spese della fase di trasferimento della proprietà (spese per l'adempimento agli 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) sono anch'esse a carico dell'aggiudicatario, ma lo stesso potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti;
7. l'aggiudicatario acquisterà i beni di seguito descritti con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad essi relativi, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla legge 47/85 e al D.P.R. 380/01, a corpo e non a misura, eventuali differenze non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori e, comunque, secondo quanto descritto nella C.T.U. a firma **del Geom. Donato Arcieri**, datata 16.11.2022, che deve intendersi nel presente avviso per intero richiamata e trascritta, anche in ordine alla regolarità urbanistica dei beni; oneri di qualsiasi genere, ivi compresi ad es. quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o 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;

8. il presente avviso, unitamente all'ordinanza di delega e alla relazione del C.T.U., sarà pubblicato a cura del professionista delegato, almeno **50** giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte, sul Portale del Ministero della Giustizia, nell'area denominata Portale delle vendite pubbliche, nonché sul sito internet www.astegiudiziarie.it, sui siti internet tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", ed anche tramite il sistema Asta legale.net sui siti internet casa.it e Idealista.it, nonché su un quotidiano di informazione a diffusione locale, ogni altra forma di pubblicità facoltativa avverrà a cura del professionista delegato, ove ritenuto necessario.

BENE INVENDITA

LOTTO UNO

Piena ed intera proprietà di un'unità immobiliare ubicata in *Vico 1 Storto della Neve 35 – 37* del comune di Maschito (PZ), in pieno centro storico è parte integrante di un agglomerato urbano di non recente costruzione (ante 1967) al N.C.E.U. Foglio 25 – part.1205 - Sub 2 – Vicolo 1 Storto Della Neve, 37 P. 1 – Cat. A/4 – Cl. 5 – vani 2,5 (mq. 70,00); Foglio 25 – part.1205 - Sub 1 – Vicolo 1 Storto Della Neve, 37 P. T – Cat. C/6 – Cl. 1 – mq. 45,00

STATO DETENTIVO: L'immobile risulta libero da persone

PREZZO BASE: euro **10.372,22** (diecimilatrecentosettantadue,22), oltre imposte ed oneri di legge

OFFERTA MINIMA D'ACQUISTO: euro **8.297,78** (ottomiladuecentonovantasette,78), pari al **75%** del prezzo base, oltre imposte ed oneri di legge

NOTIZIE SULLA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA:

Dall'elaborato peritale redatto a firma del Geom. Donato Arcieri si rileva che l'immobile costituente il lotto due risulta realizzato senza nessuna autorizzazione ma nel contempo regolarizzati ai sensi dell'art. 40 della L. 28 febbraio 1985 n. 47 – del D.L. 551/94 – del D.L. 649/94 – della L. n. 724/94 e del D.L. 495/96. La realizzazione del fabbricato risulta successiva ed inoltre lo stato di fatto è difforme ai titoli abilitativi sia in ordine alla destinazione d'uso che alle volumetrie e planimetrie. L'immobile costituente il lotto uno è provvisto di tutti gli impianti ma non si può confermare la loro conformità alle normative vigenti in materia di sicurezza per mancanza delle certificazioni essendo la costruzione ante 1967. Per ogni ulteriore e dettagliata informazione si rimanda comunque alla relazione di stima, ivi pubblicata.

REGIME FISCALE : oltre imposte indirette, dovute come per legge. L'acquirente potrà usufruire, ricorrendone i presupposti e previa richiesta, da depositarsi presso il professionista delegato, non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dell'agevolazione "prima casa" e della tassazione col metodo del "prezzo valore".

Allegato "A"

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

- 1) Le offerte di acquisto, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovranno essere depositate, entro e non oltre le **ore 12,00** del giorno **13 novembre 2026**, previo appuntamento telefonico al seguente numero 340/5791291 ovvero al numero fisso 0971/1566759, presso lo studio del professionista delegato in Tito (PZ) alla via Giovanni Leone n. 3, dal lunedì al venerdì, festivi esclusi, in busta chiusa e sigillata, all'esterno della quale non devono essere riportati segni di riconoscimento, ma soltanto la data della vendita, il nome del professionista delegato e l'ora del deposito, quest'ultima verrà indicata a cura del ricevente, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito;
- 2) l'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c., salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta e non è efficace, ai sensi dell'art. 571, co. 2, c.p.c. se il prezzo offerto è inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base d'asta, se perviene oltre il termine sopra indicato o se l'offerente non presta la cauzione con le modalità che seguono, in misura non inferiore al dieci (10) per cento del prezzo da lui proposto;
- 3) l'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare e con l'indicazione, in caso di offerta presentata da più soggetti, di chi, tra gli stessi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- 4) all'interno della predetta busta dovranno essere inseriti:
 - a) dichiarazione di offerta irrevocabile di acquisto in carta legale in regola con il bollo, contenente l'indicazione del numero di R.G.E. della procedura, i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base d'asta a pena di esclusione, del modo e del tempo del pagamento, non superiore a 120 gg. dall'aggiudicazione, senza sospensione feriale, e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
 - b) se **PERSONA FISICA**: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, residenza, stato civile dell'offerente, recapito telefonico e, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge, con allegata copia di valido documento di identificazione, (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); qualora la persona fisica partecipi in qualità di titolare di omonima ditta individuale, dovrà essere indicata la Partita Iva e all'udienza dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A., in corso di validità, della ditta stessa; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, inserita nella busta. L'offerta potrà essere anche presentata da procuratore legale che presenterà offerta per persona da nominare.

c) se l'offerente è una SOCIETA' o ENTE: dovranno essere indicati i dati identificativi, inclusa la partita Iva o il Codice fiscale, il recapito telefonico e il fax, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante. All'offerta dovrà essere allegata copia di un valido documento di identificazione di quest'ultimo e all'udienza dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A., in corso di validità, dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;

d) l'espressa dichiarazione dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;

e) l'assegno circolare non trasferibile pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, emesso da istituti di credito, intestato a **"Avv. Laura Giosa professionista delegato nella proc. n. 107/2021 R.G.E."**; tale somma sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo o di rifiuto dell'acquisto; nonché copia dell'assegno e del retro su unica facciata. In caso di mancata aggiudicazione, detto assegno sarà restituito come per legge;

f) la dichiarazione di residenza o di elezione di domicilio nel Comune di Potenza ai sensi dell'art. 582

c.p.c. (in caso di assenza o di incompleta dichiarazione, tutte le comunicazioni verranno effettuate all'offerente presso la cancelleria del Tribunale di Potenza).

5) Le buste contenenti le offerte saranno aperte il giorno fissato per l'esame delle stesse, alla presenza dei creditori e degli offerenti, i quali dovranno presentarsi muniti di valido documento di riconoscimento personalmente o a mezzo mandatario, munito di procura speciale.

In caso di unica offerta (art. 572 c.p.c.): se l'offerta è pari o superiore al 75 % del prezzo base d'asta sopra indicato si procederà all'aggiudicazione in favore dell'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 del richiamato art. 588 e ss. c.p.c.

Nel caso di pluralità di offerte valide (art. 573 c.p.c.), 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 degli artt. 588 e 589 c.p.c..

Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni, senza sospensione feriale, dall'avvenuta aggiudicazione, ovvero entro il minor termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta, lo stesso dovrà versare il prezzo di acquisto, detratto l'importo della cauzione già versato, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a **"Avv. Laura Giosa professionista delegato nella proc. N. 107/2021 R.G.E."**, che provvederà a versarlo, entro 15 gg., su un libretto vincolato intestato alla procedura e all'ordine del Giudice dell'Esecuzione, presso una banca a scelta del delegato, nonché una somma a titolo di spese inerenti il trasferimento incombenti sull'aggiudicatario stesso, che sarà determinata dal professionista, entro 10 gg. dall'aggiudicazione, a mezzo di altro assegno circolare non trasferibile intestato a **"Avv. Laura Giosa professionista delegato nella proc. N.107/2021 R.G.E."**, che provvederà a versarlo su un libretto intestato alla procedura e vincolato all'ordine dello stesso.

Il mancato versamento nei termini degli importi di cui sopra, costituisce ragione di decadenza dell'aggiudicazione ex art. 587 c.p.c..

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.

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 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, tutte le spese di trasferimento, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene ove una tale attività sia ancora da compiere.

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 versata sul conto della procedura.

Potenza, lì 10 febbraio 2026

Il Professionista Delegato

Avv. Laura Giosa