

Avv. Giovanni BARONE
Via dei Molinari, 14 - 85100 POTENZA
Tel/fax 0971 283267 Cell. 338 35 89 783
email: giovannibarone4@gmail.com
p.e.c.: barone.giovanni@cert.ordineavvocatipotenza.it

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

Espropriazione immobiliare n. 114/2007 R.G.E.

(a cui sono riunite la n. 54/2007 + 123/2009 + 63/2023 R.G.E.)

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Angela ALBORINO

Professionista Delegato: Avv. Giovanni BARONE

AVVISO DI 1° VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto Avv. Giovanni BARONE, Professionista Delegato, dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Potenza, al compimento delle operazioni di vendita, nella procedura esecutiva in intestazione, giusta ordinanza del 09.04.2025, visti gli artt. 570 e segg., 576 e 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **23 settembre 2025 alle ore 17:00**, presso i locali siti in Potenza alla Via dei Molinari, 14, 1° piano, avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

Del **LOTTO UNICO** di seguito descritto e valutato nell'elaborato peritale a firma dell'Ing. Roberto MISSANELLI del 03.12.2024, da intendersi qui per intero richiamata e trascritta ed alla quale si rinvia anche per la regolarità urbanistica:

Piena proprietà (1000/1000) di appartamento con annessa soffitta e locale sottoscala sito in Potenza alla Via Mazzini n° 211 - Piano T-3-7, riportato nel C.F. del Comune di Potenza al **Fg. 48 P.IIa 691, sub 14**, Cat. A/2, Cl. 4, Cons. 6 vani, Sup. Cat. 132 mq, R.C. € 371,85, con appartamento ubicato al 3 piano, locale deposito ubicato al piano terra al di sotto della rampa di scala condominiale e locale soffitta (sottotetto) al piano 7.

Il fabbricato realizzato in epoca 'ante 67', di recente, è stato oggetto di interventi di superbonus, non è dotato di certificato di agibilità ed è privo degli elaborati di concessione.

Si evidenzia che il fabbricato è dotato di impianto di ascensore esterno, installato in epoca recente non utilizzabile dagli esecutati non avendo alle spese di realizzazione, pertanto, lo stesso potrà essere utilizzato solo dopo avere corrisposto al condominio la quota di € 4.000,00, valutata in via prudenziale dal perito estimatore, somma già decurtata dal prezzo base.

Le spese condominiali ordinarie del compendio pignorato sono pari a € 50,00 circa bimestrali.

Il bene è attualmente occupato dai debitori.

PREZZO BASE: € 160.000,00 - OFFERTA MINIMA: € 120.000,00, pari al 75% del prezzo base.

Oltre imposte dirette e indirette e oneri di trasferimento.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1) Per partecipare alla vendita, gli offerenti dovranno depositare, all'Avv. Giovanni BARONE, domiciliato per le operazioni di vendita presso i locali siti in Potenza, alla Via dei Molinari n. 14, 1° piano, **entro le ore 17:00 del giorno precedente la data della vendita, una busta chiusa, per ciascun singolo lotto**, contenente:

- a) **offerta di acquisto in bollo**, sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione, in tal caso, delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare, specificando i dati identificativi della procedura esecutiva (Tribunale, numero della procedura esecutiva o R.G.E. ed il nominativo del Professionista Delegato), nonché:

- i dati identificativi del bene per il quale è proposta l'offerta di acquisto,
- il prezzo offerto,
- le modalità di tempo e di modo del pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che comunque dovranno essere corrisposti entro 120 giorni,
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e di essere edotti delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;

b) assegno circolare, non trasferibile, pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato a "Avv. Giovanni BARONE P.D. RGE 114/2007 Trib. PZ", per ciascun lotto a cui si partecipa, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerta non è efficace:

- se perviene oltre il termine suindicato,
- se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta,
- se non viene prestata la cauzione nei modi stabiliti dal presente avviso.

L'offerta, inoltre, dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza dell'offerente (o degli offerenti), recapito telefonico e, **in caso di persona fisica coniugata**, il regime patrimoniale prescelto, con l'indicazione, qualora coniugato in regime di comunione legale dei beni, delle generalità del coniuge, con accluse copie fotostatiche del documento di riconoscimento e del tesserino di codice fiscale; in tale caso, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, il coniuge dovrà partecipare alla seduta fissata per l'esame delle offerte e rendere la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.
- **se l'offerente è un minore di età**, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- **nell'ipotesi in cui l'offerente sia una persona giuridica**, deve essere allegata, **a pena di inammissibilità, certificato e non visura** rilasciato dalla Camera di Commercio in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, che in nome e per conto della società presenta l'offerta, oltre alla fotocopia di un documento di identità dell'offerente, nonché l'indirizzo attivo di posta elettronica certificata della società;
- **nel caso di offerta per persona da nominare**, formulato da avvocato, ai sensi dell'art. 579, 2° comma c.p.c., la riserva di nomina dovrà essere espressa nell'offerta di acquisto e dichiarata nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, attraverso il deposito di una dichiarazione che individui il soggetto per il quale è stata fatta l'offerta, corredata da procura speciale, avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte; in mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta;
- gli offerenti dovranno dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Potenza ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e comunicazioni potranno essere effettuate presso la Cancelleria.

2) L'offerta corredata di tutti gli allegati, contenuta in busta chiusa, deve essere depositata entro il termine di cui al punto 1). Sull'esterno della busta sono annotati (a cura del Professionista Delegato o di un suo incaricato), previa identificazione e numerazione progressiva:

- le generalità della persona che, materialmente, provvede al deposito,
- il nome del Professionista Delegato,
- la data fissata per l'esame delle offerte,
- la data e l'ora di ricezione della busta.

3) Nel giorno e nell'ora indicati per la vendita, dinanzi al sottoscritto Professionista Delegato ed alla presenza degli offerenti, **si procederà all'apertura delle buste**, all'esame delle offerte ed alla aggiudicazione.

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA VALIDA:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta;
- b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'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:

- c) 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 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 nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento;
- d) 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.

AVVERTENZE GENERALI

1. L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
2. **La vendita è a corpo e non a misura**, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, ad es. quelli urbanistici, ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle vigenti leggi, 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.
3. **L'aggiudicatario dovrà, obbligatoriamente, versare il saldo-prezzo** 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. Nel caso di mancato versamento, l'aggiudicatario, decadrà dal diritto di aggiudicazione, **perderà la cauzione prestata e sarà, eventualmente, tenuto al pagamento della differenza** prevista dall'art. 587 co. 2 c.p.c. Si informa che il G.E., ai sensi dell'art. 569 comma 3 c.p.c., tenuto conto del valore del compendio pignorato e del termine di giorni 120 già concesso, non ha ritenuto ricorrenti i giustificati motivi per disporre il versamento rateale del prezzo.
4. **Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con intervento di un creditore fondiario** (Banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 della legge bancaria), e quest'ultimo avanzi

richiesta ex art. 41 T.U.B., lo stesso **dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di giorni 15 (quindici)** antecedenti il versamento del residuo del prezzo. In tal caso, il Delegato calcolerà approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista delegato e del custode giudiziario, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti; 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.

Ai fini di cui sopra, il creditore fondiario dovrà far pervenire al Professionista Delegato, **nel termine previsto per la presentazione delle offerte per la vendita senza incanto e senza ulteriore avviso**, la propria dichiarazione di credito con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese, permettendo all'aggiudicatario definitivo di eseguire il corretto pagamento. In mancanza, il pagamento integrale dovrà essere effettuato al Professionista Delegato secondo le modalità ordinarie.

5. **Sono a carico dell'aggiudicatario, tutte le spese per il trasferimento dell'immobile**, ivi compresa la parte del compenso spettante al Professionista Delegato per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal Giudice dell'Esecuzione.

Le informazioni circa il regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni ecc.) saranno fornite dal Professionista Delegato.

6. **Le spese di cancellazione delle formalità** (*trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive al pignoramento*), resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il Professionista Delegato dai relativi adempimenti; in caso contrario, saranno anticipate dall'aggiudicatario su richiesta del Professionista Delegato e recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato, in rango privilegiato, ex art. 2770 c.c. con precedenza ex art. 2777 c.c. anche sui crediti ipotecari. La partecipazione alle vendite giudiziarie **non esonera** gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
7. Si informa che, **laddove l'immobile risultasse parzialmente difforme da quello autorizzato**, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 D.P.R. 380/2001 ed agli artt. 40 co. 6 e 13 della L. 47/1985, presentando domanda di concessione in sanatoria **entro centoventi giorni** dalla notifica del decreto di trasferimento.
8. In caso di aggiudicazione per persona da nominare, il procuratore rimasto aggiudicatario deve dichiarare al professionista delegato **entro 3 (tre) giorni** dall'aggiudicazione il nome e le generalità complete della persona o del soggetto giuridico per cui ha fatto l'offerta, depositando la dichiarazione di nomina ex art 583 c.p.c., che il professionista delegato provvederà ad autenticare, e la 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.
9. Si rendono edotti i potenziali offerenti (aggiudicatario o assegnatario) che, nel caso in cui l'immobile oggetto di vendita sia abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare, gli stessi potranno, dopo l'aggiudicazione o l'assegnazione, **entro e non oltre la data di pubblicazione del 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 60 giorni e non oltre 120 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.
10. Si informa che, a mente dell'art. 580 c.p.c., se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è a lui immediatamente restituita dal delegato dopo la chiusura dell'incanto, salvo che lo stesso non abbia ommesso di partecipare all'incanto, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo; **in tale ultimo caso la cauzione è restituita solo nella misura dei nove decimi (9/10) dell'intero** e la restante parte è trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione.
11. La partecipazione all'incanto presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, così come depositate in atti ed oggetto di pubblicità.

Al presente avviso sarà data pubblicità nelle forme previste dall'art. 490 c.p.c. con le seguenti modalità:

- **pubblicazione** sul "Portale delle Vendite Pubbliche" del Ministero della Giustizia;
- **pubblicazione** sul sito internet: www.astegiudiziare.it;

- **inserzione**, almeno 50 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, di un estratto della vendita, su un quotidiano d'informazione;
- **pubblicazione**, almeno 50 giorni prima della data fissata per la vendita, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet "casa.it" e "idealista.it".

Maggiori informazioni potranno richiedersi presso la Cancelleria delle Espropriazioni immobiliari del Tribunale di Potenza **oppure**, previo appuntamento telefonico, **al Custode Giudiziario nonché Professionista Delegato**: Avv. Giovanni BARONE Cell. 338 3589783.

Potenza, 26.06.2025

Il Professionista Delegato
Avv. Giovanni BARONE

