

Avv. Anna Sbailo

Patrocinante in Cassazione

Traversa Aldo Moro n. 11 Pignola (PZ) 85010

Tel. 347-0865516 – 0971 1801719

PEC: sbailo.anna@cert.ordineavvocatipotenza.it

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

Procedura esecutiva immobiliare n. 118/2014 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Davide Visconti

Professionista Delegato: Avv. Anna Sbailo

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto Avv. Anna Sbailo, con studio in Pignola (PZ) alla Traversa Aldo Moro n. 11, professionista delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e ss. nella procedura in epigrafe indicata, con Ordinanza emessa dal G.E. in data 12.10.2022;

- considerato che le aste senza incanto tenutesi in data 17.02.2023, 19.05.2023 e 31.10.2023 sono andate deserte per mancanza di offerte;
- considerato che a seguito di aggiudicazione all'asta senza incanto del 14.03.2024, l'aggiudicatario è stato dichiarato decaduto con Decreto emesso dal G.E. il 25.09.2024 per mancato versamento del saldo prezzo; con il medesimo Decreto il G.E. disponeva proseguirsi nelle operazioni di vendita alle medesime condizioni e modalità dell'ultimo avviso di vendita pubblicato;
- considerato che a seguito di aggiudicazione all'asta senza incanto del 17.12.2024, l'aggiudicatario è stato dichiarato decaduto con Decreto emesso dal G.E. il 17.04.2025 per mancato versamento del saldo prezzo; con il medesimo Decreto il G.E. disponeva proseguirsi nelle operazioni di vendita al medesimo prezzo base d'asta dell'ultimo avviso di vendita pubblicato, con importo della cauzione pari almeno al 30% del prezzo offerto;
- ritenuto che la vendita con modalità telematica rechi pregiudizio al sollecito svolgimento della procedura;
- visti gli artt. 570 e segg. e l'art. 591 bis c.p.c.;

AVVISA

che il **giorno 10 LUGLIO 2025 alle ore 17:00** presso lo studio del sottoscritto sito in Pignola (PZ) alla Traversa Aldo Moro n. 11, si procederà alla

VENDITA SENZA INCANTO

dei seguenti beni immobili, così come descritti nella perizia di stima a firma del CTU Geometra Giuseppe Cillis, e successive integrazioni, depositate agli atti del fascicolo dell'esecuzione immobiliare, cui il presente avviso si riporta.

LOTTO UNICO:

1.- Diritti di piena proprietà (1000/1000), del Magazzino/Deposito sito nel Comune di Potenza alla Via Rifreddo n. 271, (ex Contrada Poggio Cavallo n. 88), piano seminterrato, individuato in N.C.E.U. **al foglio di mappa 76 part.IIIa n. 729 sub 1**, categoria C/2, classe 2, consistenza mq. 113, Sup.cat. mq. 64, Rendita € 198,42;

2- Diritti di piena proprietà (1000/1000), dell'Abitazione sita nel Comune di Potenza alla Via Rifreddo n. 271, (ex Contrada Poggio Cavallo n. 88), piano terra, individuata in N.C.E.U. **al foglio di mappa 76 part.IIIa n. 729 sub 2**, categoria A/4, classe 4, vani n. 3, Sup.cat. totale mq. 14- escluse aree scoperte mq. 13, Rendita € 130,15;

3- Diritti di piena proprietà (1000/1000), dell'Abitazione sita nel Comune di Potenza alla Via Rifreddo n. 271, (ex Contrada Poggio Cavallo n. 88), piano terra, individuata in N.C.E.U. **al foglio di mappa 76 part.IIIa n. 729 sub 3**, categoria A/3, classe 5, vani n. 6,5, Sup. cat. totale mq. 102 - escluse aree scoperte mq. 97, Rendita € 369,27;

4- Diritti di piena proprietà (1000/1000), dell'Abitazione sita nel Comune di Potenza alla Via Rifreddo n. 271, (ex Contrada Poggio Cavallo n. 88), piano primo, individuata in N.C.E.U. **al foglio di mappa 76 part.IIIa n. 729 sub 4**, categoria A/4, classe 4, vani n. 6, Sup.cat. totale mq. 48- escluse aree scoperte mq. 48, Rendita € 260,29;

5- Diritti di piena proprietà (1000/1000) del Terreno, sito nel Comune di Potenza alla via Rifreddo n. 271, (ex Contrada Poggio Cavallo n. 88), individuato in catasto terreni al **Foglio di mappa 76 part. n. 424**, qualità seminativo, classe 3, are 01.32, R.D. Euro 0,24 R.A. Euro 0,20;

6.- Diritti di piena proprietà (1000/1000) del Terreno, sito nel Comune di Potenza alla via Rifreddo n. 271, (ex Contrada Poggio Cavallo n. 88), individuato in catasto terreni al **Foglio di mappa 76 part. n. 432**, qualità area rurale, are 02.34;

7- Diritti di piena proprietà (1000/1000) del Terreno, sito nel Comune di Potenza alla via Rifreddo n. 271, (ex Contrada Poggio Cavallo n. 88), individuato in catasto terreni al **Foglio di mappa 76 part. n. 541**, qualità fu d accert., are 09.78.

Stato degli immobili: occupati senza titolo opponibile ad eccezione del bene censito al Foglio 76 part.IIIa n. 729 sub 4 che è libero.

PREZZO BASE RIBASSATO: € 112.218,75

OFFERTA MINIMA: € 84.164,06

RILANCIO MINIMO: € 2.000,00 (IN CASO DI GARA)

Precisazioni edilizie ed urbanistiche.

Il compendio immobiliare è costituito da una villetta plurifamiliare, che si sviluppa su tre livelli, con circostante area pertinenziale, cui si accede dalla pubblica via attraverso terreno censito al C.T. Foglio 76 part.IIIa 1972 (ex part.IIIa 247) di proprietà di terzi su cui grava servitù di passaggio pedonale e carrabile, come da Atto del 25.11.1981, stipulato a rogito Notaio Leonardo Luigi Claps, Rep. n. 18810, trascritto il 1.12.1981 ai nn. 10558/12218.

Dalla Relazione Peritale redatta dal CTU Geometra Giuseppe Cillis, depositata agli atti del fascicolo dell'esecuzione immobiliare, risulta che le unità immobiliari sono state realizzate in virtù di licenza edilizia n. 415/76 del 12/04/1977 e permesso di costruire in sanatoria n. 4545 del 20/09/2016, rilasciati dal Comune di Potenza.

Secondo quanto accertato dal CTU, lo stato dei luoghi non corrisponde agli elaborati di progetto, in ordine alle seguenti difformità: 1) realizzazione di un corpo accessorio destinato ad uso garage, costruito in aderenza al magazzino posto al piano seminterrato (*sub.1*); 2) frazionamento del magazzino posto al piano seminterrato, in 2 unità autonome, mediante realizzazione di un tramezzo di divisione (*sub.1*); 3) modifiche dei prospetti a seguito di variazione dimensioni aperture, trasformazione di finestre in portafinestre, realizzazione di nuove aperture; 4) eliminazione del tramezzo di divisione tra la cucina e il disimpegno all'abitazione posta al piano terra (*sub.2*); 5) realizzazione di un tramezzo di divisione tra il soggiorno/salone ed il disimpegno (*sub.4*); 6) diversa distribuzione degli spazi interni, con spostamento di tramezzature (*sub.4*); 7) realizzazione di una veranda a chiusura del balcone a valle del fabbricato (*sub.4*); 8) ampliamento superficie residenziale ed aumento volumetrico (*sub.4*).

Afferma il CTU che per la difformità di cui al punto 1), non è possibile ottenere la sanatoria, pertanto, l'aggiudicatario dovrà provvedere alla sua demolizione. Gli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso sono stati quantificati dal CTU al momento della perizia e decurtati dal prezzo di stima.

Relativamente alle difformità di cui ai punti 2)- 3)- 4)- 5)- 6) -7) afferma il CTU che sono sanabili. Gli oneri economici necessari per l'eliminazione dell'abuso sono stati quantificati dal CTU al momento della perizia e decurtati dal prezzo di stima.

Relativamente alle difformità di cui al punto 8, afferma il CTU che trattandosi di opera abusiva eseguita in totale difformità al permesso di costruire in sanatoria, e, per la cui demolizione non può avvenire senza recare pregiudizio statico alla restante parte della costruzione eseguita in conformità, è possibile presentare "Istanza di Fiscalizzazione", ai sensi dell'art. 33, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001, a seguito della quale il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pecuniaria, in luogo della sanzione ripristinatoria, pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla Legge 27 luglio 1978 n. 392, della parte dell'opera eseguita in difformità dal permesso di costruire. Il costo della sanzione è stato quantificato dal CTU al momento della perizia e decurtato dal prezzo di stima. Per le opere abusive non è stata presentata istanza di condono e non è stata emessa alcuna ordinanza di demolizione.

Gli immobili suddetti sono privi del certificato di agibilità.

Ai fini urbanistici, secondo i Certificati di Destinazione Urbanistica rilasciati dal Comune di Potenza il 29.05.2018, allegati alla Relazione Peritale redatta dal Geom. Giuseppe Cillis, il terreno censito nel C.T. al Foglio 76 part.IIe 424 ricade in "Ambito Periurbano in Area a trasformabilità controllata"; il terreno censito nel C.T. al foglio 76 particelle nn. 432 e 541, ricade in Ambito Periurbano di cui parte in "Area a trasformabilità controllata e parte in Area di conservazione".

Per ogni ulteriore informazione, si richiamano le indicazioni e gli accertamenti eseguiti dal CTU Geometra Giuseppe Cillis nella perizia depositata agli atti.

Regime fiscale: La vendita è assoggettata al regime fiscale vigente. L'acquirente potrà usufruire, ricorrendone i presupposti e previa richiesta, dell'agevolazione "prima casa" e della tassazione col metodo del "prezzo valore".

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

1) Le offerte di acquisto, dovranno essere depositate in busta chiusa priva di qualsiasi segno e annotazione, da parte degli interessati, escluso il debitore ed i soggetti per legge non ammessi alla vendita, presso lo studio del professionista delegato sito in Pignola (PZ) alla Traversa Aldo Moro n. 11 (previo appuntamento telefonico al n. 347-0865516), **entro e non oltre le ore 17:00 del giorno precedente la data della vendita.**

L'offerta, redatta mediante istanza sottoscritta in bollo (€ 16,00) dovrà contenere le seguenti indicazioni:

- i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta con indicazione del numero di R.G.E. della procedura;
- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base sopra indicato;
- il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, senza alcuna sospensione feriale, nonché le modalità di pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile;
- le generalità dell'offerente con indicazione del cognome, nome, luogo e data di nascita, residenza, domicilio, codice fiscale, stato civile, recapito telefonico, con allegata copia di valido documento di identificazione e del tesserino di codice fiscale, nonché, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge con allegata copia di valido documento di identificazione e del codice fiscale del coniuge; 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;
- se l'offerente partecipa in qualità di titolare di omonima ditta individuale, dovrà essere indicata la Partita Iva e all'offerta dovrà essere allegata recente visura camerale della ditta stessa;
- se l'offerente è un minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale previa autorizzazione del Giudice Tutelare, il Provvedimento del G.T. dovrà essere inserito nella busta;
- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una società o ente, dovranno essere indicati i dati identificativi, la partita Iva o il codice fiscale, nonché certificato, in corso di validità, della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente, la vigenza, i dati relativi alla rappresentanza della società o ente, i poteri conferiti all'offerente con allegata copia di valido documento di identificazione di quest'ultimo;
- in caso di offerente per persona da nominare, il procuratore rimasto aggiudicatario deve dichiarare al professionista delegato **entro tre giorni** dall'aggiudicazione, il nome e le generalità

complete della persona o 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 depositando procura notarile avente data anteriore a quella in cui ha presentato l'offerta. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore;

- in caso di offerta congiunta, la stessa dovrà essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote o dei diritti che ciascuno intende acquistare e con l'indicazione di chi tra gli stessi abbia l'esclusiva facoltà di rappresentare anche gli altri e di formulare eventuali offerte in aumento.

2) L'offerta è irrevocabile sino alla data dell'udienza di vendita fissata e comunque per almeno 120 giorni e non è efficace se: a) il prezzo offerto è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta suindicato; b) perviene oltre il termine indicato; c) l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso, in misura non inferiore al 30% del prezzo dallo stesso proposto;

3) All'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile intestato all'ordine di "Avv. Anna Sbailo professionista delegato nella proc. Es. imm. n.r.g.e. 118/2014", di importo pari al 30% del prezzo offerto, a titolo di cauzione. Il suddetto assegno dovrà essere inserito nella busta e sarà trattenuto e acquisito alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo, mentre in caso di mancata aggiudicazione, sarà immediatamente restituito.

4) L'offerta corredata di tutti gli allegati, contenuta in busta chiusa, deve essere depositata **entro e non oltre le ore 17:00 del giorno precedente la data della vendita**, da parte degli interessati. Sull'esterno della busta chiusa, contenente l'offerta e gli allegati, saranno annotati, a cura del professionista delegato o di un suo incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del giudice dell'esecuzione, il nome del professionista delegato, la data e l'ora fissata per l'esame delle offerte nonché la data e l'ora di ricezione delle stesse.

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

Nel caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo a 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 dell'art. 588 e segg. c.p.c.

In caso di più offerte valide, si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso di 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 all'importo sopra indicato.

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

6) Il versamento del saldo-prezzo di acquisto, detratto l'importo della cauzione già versato, dovrà essere effettuato entro e non oltre il termine di **120 giorni**, ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta, senza sospensione dei termini feriali; l'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare anche una somma a titolo di spese di vendita 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 congruaggio 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 bancario sul conto della procedura (ovvero in alternativa su libretto postale o bancario intestato alla procedura e vincolato al G.E.), i cui estremi, in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal Professionista Delegato; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

Ai fini dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

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 compendio pignorato nonché del termine di 120 giorni già concesso.

In caso di inadempimento sarà dichiarata la decadenza dall'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

7) All'esito di tali adempimenti sarà emesso il decreto di trasferimento a sensi dell'art. 586 c.p.c.

Condizioni generali della vendita

a) La consistenza immobiliare in oggetto viene posta in vendita a corpo e non a misura; 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. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo in quanto la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, nè potrà essere revocata per alcun motivo. Di conseguenza, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere 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 tenuto conto di ciò nella valutazione del bene.

b) Ricorrendone i presupposti l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 D.P.R. n. 380/2001 e dell'art.40 della Legge n. 47/85 presentando domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. In ogni caso eventuali oblazioni e diritti di segreteria saranno a carico dell'aggiudicatario.

c) Sono a carico dell'aggiudicatario, tutte le spese per il trasferimento dell'immobile ivi compreso il compenso spettante al professionista delegato per le operazioni di vendita e successive, come liquidato dal Giudice dell'Esecuzione.

d) Le spese di cancellazione di tutte le formalità (iscrizioni e trascrizioni precedenti e successive al pignoramento) saranno a carico dell'aggiudicatario ed a cura del professionista delegato, con facoltà dell'aggiudicatario di dispensare il professionista delegato da tale adempimento, previo deposito di apposita istanza sottoscritta.

e) Il Delegato rende edotti i potenziali offerenti che – nel caso in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare - dopo l'aggiudicazione o l'assegnazione, l'aggiudicatario o l'assegnatario dell'immobile, possono, 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 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;

f) 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 e per la cancellazione dei gravami esistenti, 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.

g) Gli offerenti interessati ad avvalersi della procedura di concessione di mutuo garantito da ipoteca iscritta sull'immobile oggetto di aggiudicazione dovranno presentare apposita istanza, da allegare alla medesima offerta di acquisto e comunque, gli aggiudicatari, entro il termine per il versamento del prezzo. L'elenco delle banche aderenti all'iniziativa, per il Tribunale di Potenza, può essere reperito direttamente presso il sito dell'A.B.I.

h) Gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Potenza ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le comunicazioni e le notificazioni, potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

i) La partecipazione all'incanto presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, entrambi i documenti agli atti ed oggetto di pubblicità potranno essere consultati presso lo studio del professionista delegato previo appuntamento.

l) Tutte le attività che, a norma dell'art. 576 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o innanzi al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate presso lo studio del sottoscritto Delegato in Pignola (PZ) alla Traversa Aldo Moro n. 11.

m) Il presente avviso di vendita, sarà pubblicato sul Portale del Ministero della Giustizia dell'area denominata "portale delle vendite pubbliche", come previsto dall'art. 490 comma 1° c.p.c. almeno 50 giorni prima dell'udienza di vendita, nonché, mediante pubblicazione su un quotidiano a diffusione nazionale, sul sito Internet www.astegiudiziarie.it, e mediante l'affissione su manifesti murari nel comune in cui è sito l'immobile in vendita.

L'ordinanza di delega e la relazione di stima saranno riportati sul sito Internet: www.astegiudiziarie.it.

Maggiori informazioni potranno richiedersi presso la Cancelleria del Tribunale di Potenza- Sezione Civile- Ufficio Esecuzioni Immobiliari – Via Nazario Sauro, e, previo appuntamento telefonico, al professionista delegato Avv. Anna Sbailo, nominato custode giudiziario (cell. 347-0865516).

La richiesta di visita dell'immobile dovrà essere inoltrata attraverso il portale delle vendite pubbliche, mediante l'apposita funzione di prenotazione visita immobile.

Potenza, 28.04.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Anna Sbailo