

AVV. ANNAMARIA CRESCENZI
VIA FRANCESCO CONFORTI N. 10

84122 S A L E R N O

Tel./Fax 089/234675

P.I. 0322290656

avvannamariacrescenzi@pec.ordineforense.salerno.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- AVVISO DI VENDITA -

Procedura Esecutiva N.R.G.E. 132/08 TRIBUNALE DI POTENZA

L'avv. Annamaria Crescenzi, con studio in Salerno alla via Francesco Conforti n.10, delegata ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., con ordinanza resa dal Giudice dell'Esecuzione in data 08.07.2011, nella procedura esecutiva n. 132/08, promossa ad istanza delle GENERALI s.p.a., creditore pignorante, rapp.ta dall'avv. Beniamino Palamone e nella procedura riunita n. 95/09, promossa dall'avv. Armando Cirigliano, rapp.to dall'avv. Ernesto Belisario,

- dato atto che ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo n.196 del 30.06.2003 e successive modifiche ed integrazioni, le informazioni sull'identità dei debitori sono reperibili presso la Cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale;

- visto il nuovo provvedimento di delega del 23.11.2017, letta la Relazione dell'Esperto redatta dall'ing. Antonio Muscio, depositata presso la competente Cancelleria in data 05.05.2011, ritenendo improbabile, attese le attuali condizioni di mercato, che la vendita con incanto possa aver luogo a prezzi superiori della metà rispetto al valore del bene determinato dall'esperto, visti altresì i provvedimenti del G.E. del 08.07.2011, del 16.03.2012, del 12.07.2013, del 09.05.2014, del 20.06.2014 del 31.03.2016, e del 09.04.2019 relativo alle modalità e condizioni di delega come modificate dalla L.132/15;

- vista l'istanza di vendita del creditore pignorante ed i provvedimenti resi dal G.E. il 09.04.2019, il 17.12.2020, il 15.03.2023, il 10.04.2024, il 05.11.2024 ed il 21.05.2025,

A V V I S A

che ha fissato per il giorno **23 ottobre 2025, alle ore 11,00, 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 per lo stesso lotto) del **LOTTO DUE** di seguito descritto, in POTENZA presso lo studio dell'avv. Ennio Laurita, alla via Guglielmo Marconi n. 293;

- il prezzo base, determinato ex art. 568, comma 3, secondo la relazione dell'esperto e successive integrazioni e diminuzioni per precedenti esperimenti di vendita, è stabilito – in ossequio ai provvedimenti del G.E. del 09.04.2019, del 17.12.2020, del 15.03.2023, del 10.04.2024 ed il 21.05.2025, per il, per il **LOTTO DUE** in **Euro 43.605,00 (Euro quarantatremilaseicentocinque/00)**. Ciascun interessato potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base, purché in misura non eccedente un quarto dello

AVV. ANNAMARIA CRESCENZI
VIA FRANCESCO CONFORTI N. 10

84122 S A L E R N O

Tel./Fax 089/234675

P.I. 03222290656

avvannamariacrescenzi@pec.ordineforense.salerno.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

stesso e, quindi, non inferiore ad Euro **32.703,75**
(trentaduemilasettecentotre/75 euro).

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI (come da Relazione dell'Esperto in atti)

LOTTO DUE:

Piena proprietà del locale commerciale sito alla via Sanremo nn. 68,69,70 piano T-1 nel comune di Potenza, di mq. 98,00 composto da tre ambienti comunicanti tra loro, un bagno ed un piccolo deposito. Il locale commerciale fa parte di un fabbricato ubicato in un complesso edilizio condominiale denominato "Parco Aurora" di Potenza. Il fabbricato è ubicato in una zona semi-centrale della città, servita sia da servizi di quartiere che da servizi extra quartiere quali uffici pubblici, banche, studi professionali e negozi, con una buona esposizione. La struttura portante del fabbricato è del tipo in c.a. con solai in latero-cementizi e copertura in manto di tegole.

Il locale a forma rettangolare, è composto da tre ambienti comunicanti tra di loro con ampi accessi privi di infissi/porte, è dotato di un bagno e di un piccolo deposito. Si accede al locale direttamente dal portico ad uso condominiale, mediante porta di ingresso posta a sinistra per chi percorre la gradinata esterna e giunge nel predetto porticato. Il fronte porticato del locale è dotato di n. 1 ingresso/vetrina avente ampiezza di circa 2,50 ml e n.2 vetrine per l'esposizione con un'ampiezza di circa 2,50 ml ciascuna. La distribuzione regolare della superficie interna garantisce buona fruibilità degli spazi in modo diversificato. Il locale ad uso commerciale si presenta in buono stato di manutenzione con divisori interni in laterizi a semplice fila intonacati, la pavimentazione è in marmo, le pareti sono intonacate e imbiancate, sono presenti i servizi igienico-sanitario. La porta di accesso del locale e le vetrine sono in alluminio con grata in metallo. Il locale ha in dotazione l'impianto elettrico, di impianto idrico-fognario con allacciamenti alle reti pubbliche.

DATI CATASTALI

Il locale commerciale sito in Potenza alla Via Sanremo n.68-69-70, piano terra, è censito in Catasto Edilizio Urbano al foglio 29 part. 2032 sub 10, categoria A/10, Classe 2, Consistenza 3,5 vani, rendita € 849,57.

PROVENIENZA

Il compendio pignorato risulta pervenuto, in virtù di: - atto di compravendita per notar Scardaccione da Potenza del 26.06.81, rep. n. 6572/3685, trascritto in Potenza il 16.07.81 ai nn. 6937/5805; - atto di compravendita autenticato nelle firme dal notaio Zotta da Potenza del 27.12.89, rep. n. 23255, trascritto in Potenza il 12.01.90 ai nn. 605/530; - atto di compravendita per notar Polosa da Potenza del 14.03.05, rep. n. 55738/13476, trascritto in Potenza il 18.03.05 ai nn. 5997/4177.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

POSSESSO

Dalla documentazione in atti si evince che l'immobile di cui al citato LOTTO DUE è attualmente occupato dalla sig.ra *omissis*, in virtù di contratto non opponibile alla procedura. Dalla detta documentazione si evince, altresì, che nella procedura esecutiva in questione il competente Giudice dell'Esecuzione ha nominato custode estraneo dei beni pignorati, in sostituzione del debitore, questo professionista delegato alla vendita, avv. Annamaria Crescenzi, con studio in Salerno, alla via Francesco Conforti n. 10, recapito telefonico 089/234675 - 331/5815990. Si fa presente che, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile (ove occupato dal debitore o da terzi senza titolo) con spese a carico della procedura;

ALTRE INFORMAZIONI SUGLI IMMOBILI

In relazione alla regolarità edilizia, dalla relazione dell'esperto emerge che l'immobile di cui al lotto **DUE** fa parte di fabbricato costruito con concessione edilizia n. 362, prot. gen. 12754 e 7295, rilasciata il 03.07.1978 dal Comune di Potenza e successiva concessione in sanatoria (per la part. 2032/10 del foglio 29) n. 151, prot. gen. 3979, rilasciata il 02.10.1998 dal Comune di Potenza;

L'Esperto nulla riferisce circa l'esistenza della certificazione energetica dell'edificio secondo la vigente normativa recata dal D.Lgs. 19 agosto 2005 n. 192, come modificato dal D.Lgs. 29 dicembre 2006 n. 311 e dal D.L. n. 112 del 2008, convertito nella Legge 6 agosto 2008 n. 133 (nel caso in cui il bene non fosse dotato di certificazione energetica, potrebbe essere di scadente qualità energetica, vale a dire potrebbe rientrare nella classe energetica di tipo "G");

In ogni caso, qualora dovesse verificarsi la ricorrenza dei presupposti di legge, l'aggiudicatario potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del testo unico di cui al DPR 6 giugno 2001 n. 380 e di cui agli artt. 17, comma 5, e 40 della legge 28 febbraio 1985 n. 47;

- Gli immobili vengono posti in vendita, così come pignorati ed identificati dall'Esperto suddetto e con le eventuali integrazioni apportate in sede di udienza di fissazione delle modalità della vendita, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica n.380 del 6.06.2001), a corpo e non a misura, con pertinenze, accessori, ragioni, azioni ed eventuali servitù attive e passive se e come esistenti, nonché con i pesi, gli oneri e le formalità pregiudizievoli esistenti ed inerenti agli stessi; per cui, eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione 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; per 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 del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

Condizioni della Vendita senza incanto

Le offerte di acquisto, corredate di bollo, dovranno pervenire entro e non oltre le ore 13,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita **nel luogo indicato dal professionista delegato, previo appuntamento telefonico ai numeri 089/234675 - cell. 331/5815990 con versamento contestuale alla presentazione delle predette istanze, della cauzione,** a mezzo di assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato al Professionista Delegato, e/o come meglio specificato di seguito;

Ognuno, tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, 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 al citato 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.).

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa, all'esterno della quale saranno annotati a cura di questo professionista ricevente o da un suo incaricato: il nome, previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito, l'orario, il nome del professionista delegato e la data fissata per l'esame delle offerte. L'assegno per la cauzione deve essere inserito nella busta chiusa che il sottoscritto delegato, o suo incaricato, sigillerà idoneamente al momento del deposito. Le buste saranno aperte dal sottoscritto Professionista Delegato all'ora, alla data e nel luogo fissati per l'esame delle offerte (in Potenza presso lo studio dell'avv. Ennio Laurita, alla via Guglielmo Marconi n. 293), ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame;

L'offerta, corredata di firma in calce dell'offerente e di bollo, dovrà contenere:

a) il nome e cognome dell'offerente, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio da eleggere nel Comune di Potenza, in mancanza le

eventuali notifiche saranno effettuate presso la Cancelleria lo stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi, e se in regime di comunione, le generalità complete del coniuge compreso il codice fiscale, (nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte del coniuge in regime di comunione, occorrerà ex art. 179 comma 1, lett. f cod.civ., 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.), il recapito telefonico, copia di un valido documento d'identità e del codice fiscale, e, se necessario, di valida documentazione comprovante i poteri e la legittimazione (es. procura speciale). In caso di offerta presentata per conto di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza di vendita) certificato camerale in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza. In caso di offerta presentata da più soggetti, l'identificazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento. Se l'offerente è minorenni o incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o da chi ne fa le veci, con autorizzazione del giudice tutelare da allegare in copia conforme;

b) l'indicazione del numero di ruolo generale esecuzioni (N.R.G.E.) della procedura;

c) i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta;

d) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di un quarto del valore del prezzo indicato come prezzo base, a pena di inefficacia dell'offerta, ed il termine di versamento del saldo prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore a 120 (centoventi) giorni;

e) l'assegno per la cauzione dovrà essere circolare e non trasferibile e intestato a "avv. Annamaria Crescenzi proc.es. 132-08" ed inserito nella busta chiusa, che il professionista delegato o il suo incaricato, sigillerà al momento del deposito;

f) la cauzione deve essere pari al 10% del prezzo offerto;

g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione dell'Esperto e di essere edotto delle condizioni di fatto e diritto dell'immobile;

h) l'offerta non è efficace se perviene oltre il termine di giorni centoventi, se non è indicato il prezzo offerto, se tale prezzo è inferiore di oltre un quarto al prezzo base o se l'offerente non presta cauzione nella misura pari al 10% del prezzo offerto secondo le modalità innanzi elencate.

L'offerta è irrevocabile, e si potrà procedere all'aggiudicazione definitiva anche in assenza dell'offerente, come previsto dagli artt. 571 e 572 c.p.c., salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta. **L'aggiudicatario dovrà versare la restante somma (detratta la cauzione di cui sopra), oltre le spese di trasferimento come di seguito specificate, nel termine di giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione senza sospensione feriale, presso lo studio del professionista delegato a mezzo di assegno circolare, non trasferibile**

ovvero a mezzo bonifico sul conto corrente intestato alla procedura. Il mancato versamento del prezzo comporterà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione.

In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base (in misura non superiore al 75%) 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 pluralità di offerte, gli offerenti saranno invitati a partecipare ad una gara sull'offerta più alta con rilancio in aumento minimo non inferiore ad Euro 1.000,00 (euro mille/00) **per LOTTO DUE**. L'immobile sarà aggiudicato al maggiore offerente sia ove sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, sia 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.

Si precisa che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali

SALDO PREZZO

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo del prezzo (detratta la cauzione di cui sopra), oltre le spese di trasferimento e gli altri oneri, nel termine di giorni 120 (centoventi) dall'aggiudicazione, senza sospensione feriale, ovvero entro il minor termine indicato in offerta; inoltre l'aggiudicatario, unitamente al saldo 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 è provvisoriamente indicata nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio nella misura che sarà comunicata dal professionista delegato); l'importo del prezzo di aggiudicazione (detratta la cauzione versata) e delle spese (come sopra indicate) dovrà essere versato mediante bonifico 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; le spese di cancellazione delle formalità dovranno essere anticipate dall'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il delegato dai relativi adempimenti; le somme a qualunque titolo versate

AVV. ANNAMARIA CRESCENZI
VIA FRANCESCO CONFORTI N. 10

84122 S A L E R N O

Tel./Fax 089/234675

P.I. 0322290656

avvannamariacrescenzi@pec.ordineforense.salerno.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

dall'aggiudicatario saranno preventivamente imputate al pagamento degli oneri accessori e delle spese e, quindi, al pagamento del saldo prezzo.

In mancanza di tempestivo versamento di quanto complessivamente dovuto (sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di oneri accessori) nel termine di 120 gg. dall'aggiudicazione (ovvero nel minor termine indicato in offerta), l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la cauzione versata verrà incamerata a titolo di multa. Nel medesimo termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. Non è possibile il pagamento rateale. 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;

Avvenuto il versamento del prezzo e delle spese, nella misura e nei termini innanzi indicati, e consegnata la ricevuta del versamento del saldo prezzo, sarà emesso dal Giudice dell'Esecuzione il decreto di trasferimento (ex art. 586 c.p.c);

Il Professionista Delegato provvederà all'esecuzione delle formalità di registrazione e di trascrizione del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso alle pubbliche amministrazioni, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, e che soltanto il Professionista Delegato, in virtù e in pendenza di delega, ha la facoltà di presentare (ad es. al Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio), la copia autenticata e quella esecutiva del decreto di trasferimento, lo scaricata dal fascicolo telematico (ovvero rilasciata dalla competente Cancelleria) necessaria agli adempimenti successivi, precisandosi sin d'ora che gli importi occorrenti – borsuali e compensi – saranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà con comunicazione scritta dispensare il Delegato dalle formalità di cancellazione;

In ogni caso il professionista delegato: riceve le dichiarazioni di nomina di cui all'art. 583 c.p.c., fissa la nuova vendita e il termine per la presentazione delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 591 c.p.c.; autorizza l'assunzione dei debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario a norma dell'art. 508 c.p.c.; provvede sull'istanza di assegnazione di cui all'art. 590 c.p.c, relazionando al G.E., provvede a dare tempestivo avviso del mancato versamento del saldo prezzo, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c., limita la vendita, ricorrendo i presupposti dell'art. 504 c.p.c.;

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario, detto creditore dovrà, entro il termine di 15 gg. antecedenti il versamento del residuo prezzo, depositare nota riepilogativa del proprio credito, di conseguenza il Professionista Delegato

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

AVV. ANNAMARIA CRESCENZI
VIA FRANCESCO CONFORTI N. 10

84122 S A L E R N O

Tel./Fax 089/234675

P.I. 03222290656

avvannamariacrescenzi@pec.ordineforense.salerno.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

comunicherà all'aggiudicatario la parte di prezzo da versare direttamente al creditore procedente e la parte residua da versare alla procedura.

PUBBLICITA'

Il presente avviso sarà pubblicato a norma dell'art. 490 c.p.c. a cura della società "Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A", almeno 50 giorni prima dell'udienza di vendita, sul Portale delle Vendite Pubbliche presso il Ministero della Giustizia. E' obbligo del creditore procedente o del creditore intervenuto munito di titolo esecutivo che si sia surrogato al primo provvedere al pagamento del contributo unificato di pubblicazione per ciascun lotto posto in vendita e trasmettere al delegato i documenti necessari per attestare l'avvenuto pagamento (documenti indispensabili affinché il delegato possa procedere alla pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale) almeno **sessanta giorni prima di ciascuna udienza di vendita**. Il delegato, anche se in possesso di fondo spese capiente non dovrà effettuare il pagamento sopra indicato, ma dovrà attenersi scrupolosamente solo all'inserimento dell'attestato di pagamento già avvenuto da parte dei creditori sul Portale; **l'obbligo di pagamento graverà esclusivamente sui creditori**. Ove al delegato non sia trasmessa la prova dell'avvenuto pagamento del contributo e quindi il delegato stesso non possa procedere alla pubblicazione sul portale, egli rimetterà il fascicolo al giudice dell'esecuzione, senza procedere oltre nelle operazioni delegate riferibili al lotto oggetto di vendita.

L'avviso (corredato dall'ordinanza di delega, dalla relazione di stima con allegati fotografici e grafici) sarà, altresì, pubblicato per il periodo di almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto sui siti internet www.astegiudiziarie.it e www.tribunalepotenza.it.

Un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione del bene posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, assieme all'indicazione che si tratta di vendita giudiziaria sarà pubblicato su quotidiano a diffusione locale.

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 G.E. In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;

Il sottoscritto Professionista Delegato effettuerà presso il suo studio, tutte quelle attività che a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c. debbono essere compiute in Cancelleria, o davanti al Giudice dell'Esecuzione, e ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del Professionista Delegato in Salerno, alla via Francesco Conforti n. 10, previo avviso telefonico ai nn. 089/234675, 331/5815990.

Salerno/Potenza, 1° luglio 2025

Il Professionista Delegato

Avv. Annamaria Crescenzi