

## TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

## ESECUZIONI IMMOBILIARI

*Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Angela Alborino**Delegato alla vendita Avv. Antonio Casulli*

## AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Il sottoscritto avv. Antonio Casulli, con studio in Potenza alla via Pienza n. 60, delegato dal G.E. con ordinanza del 11/01/2025 e 14/05/2025 alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e ss., nella procedura esecutiva immobiliare r.g.e. n. 138/2002

## AVVISA

che il giorno **11 settembre 2025 alle ore 16:30**, in Potenza alla via Pienza n. 60, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO**, dei seguenti beni immobili costituenti i lotti di seguito descritti e come individuati nella relazione tecnica d'ufficio depositata agli atti del fascicolo della esecuzione immobiliare alla quale si fa espresso rinvio.

## DESCRIZIONE IMMOBILI

## LOTTO UNO

Piena ed intera proprietà quota 1/1 di locale commerciale sito in Baragiano (PZ) alla via Appia n. 238, piano terra riportato nel C.F. al **foglio 10, p.lla 412, sub 12** (già sub 2).

**PREZZO BASE: € 45.000,00**

**OFFERTA MINIMA: € 33.750,00 (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE)**

**OLTRE IMPOSTE DIRETTE E INDIRETTE E ONERI DI TRASFERIMENTO**

**STATO DELL'IMMOBILE: OCCUPATO**

## LOTTO DUE

Piena ed intera proprietà quota 1/1 di appartamento sito in Baragiano (PZ) alla via Appia n. 238, piano primo riportato nel C.F. al **foglio 10, p.lla 412, sub 5**.

N.B. L'unità è stata accatastata con categoria A/2 (abitazioni di tipo civile) pur essendo ad oggi ancora incompleta. La categoria corretta sarebbe invece la F/3 (immobile in corso di costruzione). Di conseguenza risulta necessario procedere ad una variazione catastale che contempli il parziale stato di avanzamento delle opere interne dell'abitazione e l'attuale conformazione in un unico vano indiviso, in luogo dei sei vani previsti nei dati catastali.

**PREZZO BASE: € 40.000,00**

**OFFERTA MINIMA: € 30.000,00 (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE)**

**OLTRE IMPOSTE DIRETTE E INDIRETTE E ONERI DI TRASFERIMENTO**

**STATO DELL'IMMOBILE: LIBERO**

IL DESCRITTO STATO DEI LUOGHI NON CORRISPONDE ALLA CONSISTENZA CATASTALE IN ORDINE A UNA DISCREPANZA DI SUPERFICIE RILEVATA RISPETTO A QUELLA PRESENTE IN VISURA. **DATI URBANISTICI** – Si RICHIAMANO LE INDICAZIONI E GLI ACCERTAMENTI OPERATI DALL'ESPERTO.

### Condizioni e Modalità di Partecipazione

La vendita avverrà **senza incanto** ai sensi e per gli effetti dell'art. 570 e segg. cpc, previa presentazione di offerta di acquisto in busta chiusa (senza alcuna annotazione) da parte degli interessati, l'offerta è irrevocabile ai sensi del 3° comma dell'art. 571 c.p.c., salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Per partecipare alla vendita senza incanto, che si terrà il giorno **11 settembre 2025 alle ore 16:30**, ogni interessato, escluso il debitore, dovrà depositare, **previo appuntamento**, presso il domicilio del professionista delegato, avv. Antonio Casulli, in Potenza alla via Pienza 60, entro e non oltre **le 24 ore prima della data e dell'ora fissata per la vendita**, una busta chiusa contenente l'offerta di acquisto in bollo.

Sulla busta chiusa e idoneamente sigillata, al momento del deposito, a cura del professionista delegato (o da un suo delegato), saranno annotati, il nome, previa identificazione, di chi deposita materialmente l'offerta, (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato, la data fissata per l'esame delle offerte e l'ora del deposito.

#### **1) L'offerta in bollo dovrà contenere le seguenti indicazioni:**

- a) Le generalità dell'offerente e precisamente:
  - se persona fisica nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, e/o partita IVA, domicilio e residenza, stato civile (con specificazione del regime patrimoniale dei coniugi e dei dati anagrafici 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 di cui all'art. 179 c.c.), recapito telefonico;
  - se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, il provvedimento del G.T. dovrà essere inserito nella busta;
  - se l'offerente è una società o ente, l'offerta dovrà contenere i dati identificativi, (denominazione - sede) inclusa la partita iva e il codice fiscale, recapito telefonico, nonché nome, cognome, data e luogo di nascita del legale rappresentante, e dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;
  - in caso di offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere espressa nell'offerta di acquisto e dichiarata nei tre giorni successivi dall'incanto, indicando il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato, secondo le disposizioni di cui all'art. 579 c.p.c..
  - in caso di più offerenti, l'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote che ciascuno intende acquistare, e con l'indicazione di chi, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento, in mancanza della indicazione delle quote il bene verrà assegnato in parti uguali agli offerenti, il lotto non è frazionabile;
- b) Il numero di 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 oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, a pena d'inefficacia dell'offerta);
- e) Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, senza alcuna sospensione feriale;
- f) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;

## **2) All'offerta dovrà essere allegata:**

- se l'offerente è persona fisica, fotocopia di un documento valido di identità e del codice fiscale, nonché, se coniugato estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero;
- se l'offerente è cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza;
- se l'offerente agisce quale rappresentante legale di società o ente, oltre all'indicazione della ragione o denominazione sociale, copia del documento d'identità dell'offerente e documentazione comprovante i poteri e la legittimazione, nonché certificato camerale;
- la dichiarazione di residenza o di elezione di domicilio nel Comune di Potenza, in mancanza le comunicazioni e le notificazioni potranno essere effettuate in Cancelleria;
- **un assegno circolare non trasferibile per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo del prezzo, intestato all'ordine di "avv. Antonio Casulli prof. del proc esec rge 138/2002".**

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi il giorno fissato per la vendita presso lo studio del professionista delegato. La validità e l'efficacia dell'offerta è regolata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

**L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.**

**Le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti nell'ora e nel giorno fissato per la vendita in Potenza alla via Pienza 60 presso il domicilio del professionista delegato.**

Il professionista delegato provvederà alla deliberazione sull'offerta ed ai successivi adempimenti a norma dell'art. 572 e seguenti c.p.c..

### **1) 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.; 14.

### **2) nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE VALIDE, si procederà:**

a) 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.;

b) 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.

**Il saldo-prezzo dovrà essere versato 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

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

In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate con le conseguenze di legge di cui all'art. 587 c.p.c. che si intende qui espressamente richiamato.

### CONDIZIONI DI VENDITA

Tutte le attività che dovranno essere compiute a norma dell'art. 571 c.p.c., in cancelleria o innanzi al G.E., saranno effettuate presso il domicilio del professionista delegato, in Potenza alla via Pienza 60, ove sarà possibile prendere visione della C.T.U., dell'ordinanza di delega e dell'avviso di vendita, alla quale il presente avviso si riporta e fa completo riferimento.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto tecnico d'ufficio, con le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive inerenti e quote condominiali relative. La vendita è effettuata a corpo e non a misura, eventuali differenze di misure non potranno da luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo, pertanto, l'esistenza di vizi, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, non considerati e comunque non evidenziati in perizia non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

In ogni caso, l'aggiudicatario, potrà ove consentito, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40 comma 6° della l. 47/87 e successive modifiche ed integrazioni come da D.P.R. 06.06.2001 n. 380 art. 46 comma 5, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento emesso dall'autorità giudiziaria. Eventuali oblazioni e diritti di segreteria saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

**Nei casi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare, il Delegato rende 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 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.**

### PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

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

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche almeno 50 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto;
- inserzione per estratto almeno 50 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto sul quotidiano a diffusione locale La Gazzetta del Mezzogiorno.

- inserzione, unitamente all'ordinanza di delega e alla relazione del CTU, almeno 50 giorni prima prima della data fissata per la vendita senza incanto sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), (unico sito autorizzato) e [casa.it](http://casa.it) e [idealista.it](http://idealista.it)

- n. 100 missive ad uso pubblicità commerciale ai residenti nelle adiacenze dell'immobile in vendita.

La partecipazione all'incanto presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della relazione di stima, che seppur agli atti, potranno essere consultati presso lo studio del delegato, in Potenza alla via Pienza 60, nei giorni feriali dal lunedì al venerdì previo appuntamento al n. 3356647447 oppure presso la Cancelleria del Tribunale di Potenza – Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – via Nazario Sauro (piano quarto). Tutte le attività delegate si svolgeranno presso il domicilio del delegato in Potenza alla via Pienza 60. La visita dell'immobile potrà essere prenotata mediante l'apposita funzione di prenotazione per la richiesta di visita degli immobili presente sul portale delle vendite pubbliche. Custode avv. Antonio Casulli.

**Potenza 21 maggio 2025**

**Il delegato**

**Avv. Antonio Casulli**