

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato **Dott. Michele Iuliano**

- vista la delega del G. E. dott.ssa Annachiara Di Paolo del 20.09.2023 ex lege 302/98;
- preso atto delle istruzioni generali impartite dai giudici dell'esecuzione ai custodi ed ai professionisti delegati in applicazione della nuova disciplina del procedimento di vendita nelle procedure esecutive immobiliari prevista dal D. L. n. 83/2015, convertito in legge n. 132/2015;
- letti gli atti del processo esecutivo n. **14/2020**, contro:

[REDACTED]

- Promosso con atto di pignoramento notificato il [REDACTED] a mezzo UNEP, trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza - Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Creditore Pignorante:

[REDACTED];

Letti gli artt. 591 bis e 576 e segg. C. P. C.

**AVVISA CHE IL GIORNO
24 LUGLIO 2025 alle ore 11:00 e seguenti**

SI PROCEDERÀ'
ALLA
VENDITA SENZA INCANTO

Davanti a sé presso lo studio legale Avv. Francesco Canzoniero in Potenza alla via Generale Alfonso Lamarmora, n.33 – 85100- degli immobili ed al prezzo in calce descritti, sottoposti ad esecuzione giusta atto di pignoramento innanzi indicato.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate presso lo studio legale Canzoniero innanzi indicato.

Le buste contenenti le offerte saranno aperte al momento della vendita e saranno esaminate le relative offerte onde verificare la regolarità delle stesse.

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del 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: 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.

B) per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto;

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;

D) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; 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 (art. 586 c.p.c.).

E) che la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;

F) Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio indicato dal professionista delegato, una busta chiusa per ciascun singolo lotto contenente:

- **l'offerta di acquisto (in bollo da 16 euro)**, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni (in bollo) dovrà essere presentata entro il termine di 24 ore prima della data e dell'ora fissata per la vendita; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno dell'offerta;

- **un assegno circolare NON TRASFERIBILE**, intestato all'ordine di "dott. Michele Luliano quale professionista delegato nella procedura esecutiva immobiliare n. 14/2020", per un importo pari almeno al 10 per cento **del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

- L'offerta dovrà contenere: le complete **generalità dell'offerente** (all'uopo dovrà essere allegata copia del documento di identità dell'offerente), l'indicazione del codice fiscale o della

partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi alla vendita e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto, a pena di inammissibilità, **certificato della C.C.I.A.A. (NO VISURA)** in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. Nell'ipotesi in cui il **procuratore legale**, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

L'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Potenza ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria; i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; l'indicazione del prezzo offerto; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al termine massimo di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione; l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

G) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;

H) Nel luogo, giorno ed ora fissati saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

• **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:

- 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.; 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;

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.

l) 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, con autorizzazione al Professionista delegato al prelievo, senza bisogno di ulteriore specifico mandato, delle sole somme corrispondenti alle spese di trasferimento e oneri fiscali, spese queste che saranno previamente e specificamente quantificate dal Delegato nell'attestazione di capienza fondo spese di trasferimento da trasmettersi unitamente alla bozza del D.T.; le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il delegato dai relativi adempimenti; 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; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; visto l'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 valore del compendio pignorato, nonché del termine minimo di 120 giorni già concesso.

PRECISAZIONI

Ove l'immobile sia gravato da **ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso** ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, il professionista delegato – dopo che l'aggiudicatario avrà depositato il saldo prezzo e le spese – provvederà a versare gli importi dovuti al **creditore fondiario** nei limiti della parte del suo credito coperta da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo 385/1993.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni). La vendita avviene nello

stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del 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: 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. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il presente avviso di vendita, nonché l'ordinanza di vendita, è reso pubblico, mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

- 1. Pubblicazione sul portale ministeriale delle Vendite Pubbliche** dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, di un numero congruo di fotografie, planimetria del bene posto in vendita con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita **almeno cinquanta giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto;**
 - 2. Inserimento,** tramite di Aste giudiziarie Inlinea S.p.A, dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, unitamente alla perizia di stima (a cura del custode oppure dei creditori precedenti o intervenuti secondo quanto precisato in sede di conferimento dell'incarico al primo) su rete Internet all'indirizzo www.astegiudiziarie.it e www.tribunalepotenza.it pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti Internet Casa.it e Idealista.it per il periodo di almeno 50 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto.
 - 3. Inserzione,** almeno cinquanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e negli spazi della testata abitualmente destinati a questi fini, di un quotidiano di informazione almeno a diffusione locale a scelta del delegato.
- Qualsiasi altra informazione utile in ordine alla vendita potrà essere richiesta al custode giudiziario e/o reperita presso la Cancelleria del Tribunale.**

VISIONE DEI BENI POSTI IN VENDITA

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare il complesso immobiliare, per tramite del **custode giudiziario, dott. Michele Iuliano**, tel. 347/7062963 – email: dott.micheleiuliano@gmail.com, il quale potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto precisando, in particolare, le modalità di compilazione e presentazione di tale offerta e in genere di partecipazione alla vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo. Il fascicolo d'ufficio resta depositato presso la cancelleria dell'espropriazione immobiliare.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNO

Quota 1/1 dell'immobile nel comune di Pietragalla, fg 55, p.lla 462 sub 6 (ex sub 3), categoria D/8, contrada Settanni, Piano S1, Rendita euro 1.567,50 con diritto alla p.lla comune 462 sub 1. L'immobile, per l'accesso carrabile, è intercluso dalla strada di accesso costituita dalla part. 477 quest'ultima non oggetto di pignoramento. Necessita di aggiornamento di planimetria catastale; Presenta difformità sanabili con pratica ai sensi del D.P.R. 380/01.

➤ 1/1 dell'Ente Urbano in catasto terreni del comune di Pietragalla, fg 55, p.lla 481, di mq 15, e p.lla 483 di mq 11, entrambe non identificabili automaticamente al catasto fabbricato con nessun immobile correlato agli stessi identificativi.

➤ terreno comune ai lotti n. 1 e 5 (quest'ultimo accorpato al lotto4) in catasto del comune di Pietragalla, fg 55, p.lla 1116 (ex 1034 ex 476), di mq 275, seminativo di classe 2. Gli immobili, per l'accesso carrabile, sono interclusi dalla strada di accesso costituita dalla part. 477 quest'ultima non oggetto di pignoramento.

Si specifica quanto appena innanzi riportato ovvero che la particella 1116 (ex 1034) del Foglio 55 è un bene comune indiviso di accesso ai Lotti n.1 e 5 (quest'ultimo accorpato al lotto 4).

PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D'ASTA:

€ 18.992,82 (euro diciottomilanovecentonovantadue/82)

OFFERTA MINIMA:

€ 14.244,62 (euro quattordicimiladuecentoquarantaquattro/62)

In caso di gara fra gli offerenti

RILANCIO MINIMO € 500,00 (euro cinquecento/00)

STATO DI OCCUPAZIONE

Il complesso immobiliare è nella disponibilità del debitore esecutato.

LOTTO 3

Quota 1/1 dell'immobile in catasto fabbricati del comune di Pietragalla, fg 55, p.lla 462 sub 5, categoria A/2, contrada Crocevia (catastalmente in contrada Settanni, snc), Piano 1 e 2, Rendita euro 433,82 con diritto alla p.lla 462 sub 1 (scala condominiale e strada di accesso). L'accesso all'immobile avviene attraverso il piazzale esterno costituito dalla p.lla 462 sub 7 e la scala condominiale p.lla 462 sub 1. Necessita di aggiornamento di planimetria catastale

PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D'ASTA:

€ 21.928,22 (euro ventinomilanovecentoventotto/22)

OFFERTA MINIMA:

€ 16.446,17 (euro sedicimilaquattrocentoquarantasei/17)

In caso di gara fra gli offerenti

RILANCIO MINIMO € 500,00 (euro cinquecento/00)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dal debitore esecutato

LOTTO 4 E LOTTO 5 (ACCORPATI)

- Quota 1/1 dell'immobile nel comune di Pietragalla, fg 55, p.lla 1035, categoria C/2, contrada Settanni (catastalmente in contrada Crocevia, snc), Piano Terra, Rendita euro 77,47. L'immobile è intercluso dalla strada di accesso costituita dalla p.lle 477 quest'ultima non oggetto di pignoramento.

- Quota 1/1 Terreno nel comune di Pietragalla, fg 55, p.lla 1117(ex 1034), di mq 1.899 seminativo di classe 2, Reddito dominicale euro 3.43, reddito agrario euro 2.45. Il terreno è intercluso dalla strada di accesso costituita dalla p.la 477 quest'ultima non oggetto di pignoramento.

- Quota 1/1 dell'immobile nel comune di Pietragalla, fg 55, p.lla 1118, categoria C/6, contrada Settanni (catastalmente in contrada Crocevia, snc), Piano T, Rendita euro 834,08.

- terreno comune ai lotti n. 1 e 5 (quest'ultimo accorpato al lotto 4) in catasto del comune di Pietragalla, Fg 55 p.la 1116 (ex 1034 ex 476), di mq 275, seminativo di classe 2.

Gli immobili sono interclusi dalla strada di accesso costituita dalla p.la 477 quest'ultima non oggetto di pignoramento; il fabbricato è stato realizzato con Permesso di Costruire n. 12/2010; Presenta difformità nella tompagnatura esterna e realizzazione di piano soppalcato sanabili con pratica ai sensi del D.P.R. 380/01.

Si specifica quanto appena innanzi riportato ovvero che la particella 1116 (ex 1034) del Foglio 55 è un bene comune indiviso di accesso ai Lotti n.1 e 5 (quest'ultimo accorpato al lotto 4).

PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D'ASTA:

€ 61.824,94 (euro sessantunomilaottocentoventiquattro/94)

OFFERTA MINIMA:

€ 46.368,71 (euro quarantaseimilatrecentosessantotto/71)

In caso di gara fra gli offerenti

RILANCIO MINIMO € 1.000,00 (euro mille/00)

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta utilizzato dal debitore esecutato

SERVITU' E PERTINENZE

Ogni immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47/85 e successive con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrono tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 comma 5 ed art. 40 comma 6 della legge 47/85 e successive modifiche.

PRECISAZIONI IN MERITO ALLA PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

Si avvisano i creditori (procedenti ed interventori) che le rispettive note di precisazione del credito dovranno essere trasmesse al Professionista Delegato (anche a mezzo e-mail), secondo il modello allegato in calce al presente avviso, **entro 30 giorni dell'aggiudicazione del credito sulla base dei documenti presenti in atti.**

In caso di aggiudicazione solo di alcuni dei lotti in vendita, tale onere è previsto solo nel caso in cui il GE abbia espressamente autorizzato la predisposizione di un riparto parziale.

Alla precisazione del credito dovranno essere tassativamente allegati i seguenti atti:

- a) precisazione del credito secondo il modello predisposto dall'ufficio;
- b) specifica analitica delle spese e delle competenze maturate in favore del difensore del creditore;
- c) documenti giustificativi delle eventuali spese in prededuzione ex art. 2770 cc;
- d) eventuale nota di iscrizione ipotecaria relativa al credito;
- e) documentazione attestante l'esito infruttuoso della preventiva esecuzione mobiliare in caso di crediti di cui si chiede la collocazione privilegiata sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776, comma 2 e 3 c.c. (in mancanza il credito sarà considerato chirografario);
- f) dichiarazione delle modalità di pagamento delle somme assegnate in sede di riparto e indicazione delle eventuali coordinate bancarie del conto corrente su cui accreditare le stesse, tenendo presente che il conto corrente dovrà essere intestato esclusivamente al creditore con esclusione di difensori e di terzi.

Potenza, 22 aprile 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO dott. Michele Iuliano

