

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA
Espropriazione immobiliare n. 160/2009 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Davide VISCONTI
Professionista Delegato: Avv. Giovanni BARONE

AVVISO DI 7° 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 ordinanze di vendita del 19.10.2015, 27.06.2024 e proroga del 19.06.2025, visti gli artt. 570 e segg., 576 e 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **30 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

dei beni, di seguito specificati, descritti e valutati nella C.T.U. a firma dell'ing. Fabrizio CERVERIZZO, depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Potenza in data 13.03.2013, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta ed alla quale si rinvia anche per la regolarità urbanistica.

LOTTO 1: Piena proprietà (1000/1000) dei seguenti immobili ubicati in Genzano di Lucania (PZ) alla c.da Lagarelli, occupati dai debitori.

- **Fabbricato rurale** in Catasto **foglio 45, p.lla 1003, sub 3**, piano T, cat. A/10, cl 2, vani 4,5 R.C. € 708,84;
- **Un capannone industriale** adibito a deposito, un locale in cemento armato con copertura metallica adibito a pollaio, una struttura aperta in travi e pilastri di acciaio con copertura metallica, tutti in Catasto **foglio 45, p.lla 1003, sub 1**, piano T, cat. D/7, R.C. € 2.920,00;
- **Terreno** seminativo (coltivato ad orto) di are 08,55, adiacente ai fabbricati di cui sopra, in Catasto al **foglio 45, p.lla 235**, classe 3, R.D. € 2,87, R.A. € 2,43;
- **Terreno** di are 39,53, in Catasto **foglio 45, p.lla 1003** (ex p.lla 238 e poi ex p.lle 230, 231 e 232), classe ENTE URBANO, partita 1.

Si precisa che l'attuale p.lla 1003 del foglio 45 è derivata dalla soppressione della originaria p.lla 238 con frazionamento del 18.11.2006 prot. N. PZ 0148563 in atti dal 28.11.2006 n. 148563.1/2006 che ha dato vita alle p.lle 1002 e 1003 (terreno seminativo classe 4, di are 05,76, R.D. € 1,19, R.A. € 1,49) e poi dalla variazione/fusione della stessa p.lla 1003 con le p.lle 230, 231, 232.

PREZZO BASE LOTTO 1: € 35.685,75 ribassato di ¼ rispetto al precedente prezzo base d'asta.

OFFERTA MINIMA € 26.764,32 pari al 75% del prezzo base.

Ove debba procedersi alla gara sull'offerta più alta ex art. 573 c.p.c., le **offerte in aumento non dovranno essere inferiori a € 1.000,00.**

LOTTE 2 e 5: Piena proprietà (1000/1000) dei seguenti immobili, occupati dai debitori:

- **Terreno** sito in Genzano di Lucania (PZ) alla c.da Lagarelli, in Catasto **foglio 45, p.lla 236**, di are 15,59, seminativo 3 classe, R.D. € 5,23, R.A. € 4,43;
- **Terreno** sito in Genzano di Lucania (PZ) alla c.da Lagarelli, in Catasto **foglio 45, p.lla 1002 (ex 238)**, di are 37,27, seminativo 4 classe, R.D. € 7,70, R.A. € 9,62;
- **Terreni** siti in Genzano di Lucania (PZ) alla c.da Lagarelli e c.da Danusco, in Catasto **foglio 45, p.lla 233** di are 09,63, canneto cl. 3, R.D. € 2,74, R.A. € 1,24, **p.lla 237** di are 04,24, canneto cl. 3, R.D. € 1,20, R.A. € 0,55, **p.lla 240** di are 05,72, incolto cl. U, R.D. € 0,24, R.A. € 0,18, **p.lla 241** di are 09,73, incolto cl. U, R.D. € 0,40, R.A. € 0,30, **p.lla 246** di are 13,74, incolto cl. U, R.D. € 0,57, R.A. € 0,43, **p.lla 247** di are 11,56, pasc. cesp. cl. 1, R.D. € 0,96, R.A. € 0,42 e **p.lla 248** di are 13,68, bosco alto cl. 2, R.D. € 0,92, R.A. € 0,21;
- **Terreno** sito in Genzano di Lucania (PZ) alla c.da Stramura Genzano-Banzi, in Catasto **foglio 46, p.lla 996**, di are 07,00, seminat. cl. 3, R.D. € 2,35, R.A. € 1,99.

PREZZO BASE LOTTE 2 e 5: € 1.740,75 ribassato di ¼ rispetto al precedente prezzo base d'asta.

OFFERTA MINIMA € 1.305,57 pari al 75% del prezzo base.

Ove debba procedersi alla gara sull'offerta più alta ex art. 573 c.p.c., le **offerte in aumento non dovranno essere inferiori a € 250,00**.

LOTTE 3 e 4: Piena proprietà (1000/1000) dei seguenti immobili, occupati dai debitori:

- **Terreno** sito in Genzano di Lucania (PZ) alla c.da Machino, in Catasto **foglio 43, p.lla 300**, seminat. cl. 2, di are 02,00, R.D. € 1,08, R.A. € 0,67 e vigneto-uliveto cl. 4, di are 02,97, R.D. € 0,69, R.A. € 0,69, **p.lla 301** di are 07,03, seminat. cl. 5, R.D. € 0,91, R.A. € 1,27, **p.lla 302** seminat. cl. 2, di are 04,00, R.D. € 2,17, R.A. € 1,34 e vigneto-uliveto cl. 4, di are 01,41, R.D. € 0,33, R.A. € 0,33, **p.lla 303** di are 06,15, vigneto-uliveto cl. 4, R.D. € 1,43, R.A. € 1,43, **p.lla 304**, seminat. cl. 2, di are 40,00, R.D. € 21,69, R.A. € 13,43, seminat. cl. 3, di are 10,00, R.D. € 3,36, R.A. € 3,36, uliveto cl. U, di are 12,00 R.D. € 4,34, R.A. € 2,48, incolto cl. U, di are 10,68, R.D. € 0,44, R.A. € 0,33;
- **Terreno** sito in Genzano di Lucania (PZ) alla c.da Rolle, in Catasto **foglio 35, p.lla 368**, di are 18,62, incolto cl. U, R.D. € 0,77, R.A. € 0,58.

PREZZO BASE LOTTE 3 e 4: € 2.120,25 ribassato di ¼ rispetto al precedente prezzo base d'asta.

OFFERTA MINIMA € 1.590,19 pari al 75% del prezzo base.

Ove debba procedersi alla gara sull'offerta più alta ex art. 573 c.p.c., le **offerte in aumento non dovranno essere inferiori a € 250,00**.

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 13:00 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 perizia di stima e di essere edotti delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;
- b) **assegno circolare, non trasferibile, pari al 10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, intestato a "Avv. Giovanni BARONE P.D. RGE 160/2009 Trib. PZ".

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 la documentazione comprovante la vigenza della stessa ed i poteri a presentare la domanda (certificato della Camera di Commercio in corso di validità), oltre alla fotocopia di un documento di identità dei legali rappresentanti, nonché l'indirizzo di posta elettronica certificata;
- **nel caso di offerta per persona da nominare**, formulata 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, anche a mezzo di procuratore speciale, dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Potenza o eleggere domicilio in Potenza (art. 174 disp. att. c.p.c.).

2) L'offerta corredata di tutti gli allegati, contenuta in busta chiusa, deve essere depositata entro il termine di cui al punto 1), personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche per persona da nominare.

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.

In caso di pluralità di offerte valide:

- si procederà alla 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 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 caso vi siano **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.

Durante la gara, **trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta**, senza che ne sia seguita un'altra maggiore, **l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente**.

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 esempio 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 l'intero prezzo**, (oltre IVA se dovuta ed imposte come per legge), **detratta la cauzione, entro i successivi 120 giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva** (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.).

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., il creditore fondiario **dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di giorni 15 (quindici)** antecedenti il versamento del residuo del prezzo. In tal caso, **l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ai sensi dell'art. 41 D. Lgs 385/1993) dovrà versare direttamente alla Banca mutuante (o al cessionario del credito) il 70% del prezzo corrispondente al complessivo credito di quest'ultima nel termine di cinquanta giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva** (ovvero nel termine di venti giorni ove il procedimento esecutivo, iniziato prima del 1 gennaio 1994 sia ancora soggetto alla precedente normativa sul credito fondiario ex art. 161 comma 6 del citato decreto legislativo), **versando il residuo 30%, al Professionista Delegato, nei successivi dieci giorni** (ovvero nei successivi quaranta giorni per i procedimenti iniziati prima del 1 gennaio 1994) **e consegnando al Professionista Delegato la quietanza emessa dalla Banca mutuante.**

L'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà, inoltre, versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico nella misura che sarà stabilita dal Professionista Delegato.

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.
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. La partecipazione all'incanto presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della consulenza tecnica d'ufficio, 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;
- inserzione, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, di un estratto della vendita, **su un quotidiano d'informazione a diffusione locale;**
- pubblicazione sul sito internet: www.astegiudiziare.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, Via Vienna, 43, Potenza, Cell. 338 35 89 783.

La visita dell'immobile potrà essere prenotata, tramite il portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia, ai sensi dell'art. 560 c.p.c.

Potenza, 20.06.2025

Il Professionista Delegato
Avv. Giovanni BARONE