

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

Procedura esecutiva immobiliare N.R.G.E. 15/95 + 200/95+ 237/95+ 21/2020 riunite

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Angela Alborino

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 Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Potenza, Dott.ssa Angela Alborino in data 12.10.2022;

- considerato che le aste senza incanto tenutesi in data 23.02.2023, 19.05.2023 sono andate deserte per mancanza di offerte;
- considerato che a seguito di aggiudicazione all'asta senza incanto del 22.03.2024, l'aggiudicatario è stato dichiarato decaduto con Decreto emesso dal G.E. il 07.08.2024 per mancato versamento del saldo prezzo; con il medesimo Decreto il G.E. disponeva il prosieguo delle operazioni di vendita al medesimo prezzo base d'asta dell'ultimo avviso di vendita pubblicato;
- considerato che a seguito di aggiudicazione all'asta senza incanto dell'11.12.2024, l'aggiudicatario è stato dichiarato decaduto con Decreto emesso dal G.E. il 28.04.2025 per mancato versamento del saldo prezzo; con il medesimo Decreto il G.E. disponeva il prosieguo delle operazioni di vendita al medesimo prezzo base d'asta dell'ultimo avviso di vendita, con importo della cauzione pari al 25 % del prezzo offerto;
- visto il Provvedimento del 17.09.2025, con cui il G.E. ha disposto l'espletamento di due ulteriori tentativi di vendita con prezzo base ribassato di $\frac{1}{4}$ rispetto al precedente e con importo della cauzione pari al 25 % del prezzo offerto;

AVVISA

che il **giorno 3 DICEMBRE 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 Vito Rocco Molinari, depositata agli atti del fascicolo dell'esecuzione immobiliare, cui il presente avviso si riporta.

LOTTO N. 3:

- Diritti di piena Proprietà (1000/1000), dell'unità immobiliare adibita ad "Attività di ristorazione", ubicata nel Comune di Potenza, centro storico, Via Rosica n. 20, composta da:
- **Locale Deposito**, piano S-1, riportato al N.C.E.U. **Foglio 105 p.lla 1898 Sub 9**, Cat. C/2, Classe 5, Consistenza mq. 45, Sup. cat. 61 mq., Rendita € 127,82;
- **Abitazione**, piano terra, riportata al N.C.E.U. **Foglio 105 p.lla 1898 Sub 8**, Cat. A/5, Classe 8, Consistenza vani 2,5, Sup. cat. tot. 83 mq.- escluse aree scoperte 83 mq., Rendita € 135,57;
- **Stato degli immobili**: in corso di liberazione

PREZZO BASE RIBASSATO: € 45.984,38

OFFERTA MINIMA: € 34.488,29

Precisazioni edilizie ed urbanistiche: Dalla Relazione Peritale redatta dal CTU Geometra Vito Rocco Molinari, depositata agli atti della procedura esecutiva, risulta che il bene di cui al Lotto n. 3, è stato realizzato in data antecedente al 1967 ed è stato oggetto di intervento di ricostruzione (Legge 219/80), buono contributo n° 33 del 16.04.1985. L'immobile presenta delle difformità in ordine alla destinazione d'uso del piano terra, diversa distribuzione interna del piano terra e piano sottostrada.

Il costo complessivo per la regolarizzazione di tutte le difformità è stato quantificato dal CTU, al tempo della perizia, e decurtato dal valore di mercato degli immobili.

Gli immobili non sono provvisti di attestato di prestazione energetica.

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

Regime fiscale: L'esecutato è soggetto IVA, al fine di consentirgli l'esercizio dell'opzione IVA (con reverse charge, se anche l'aggiudicatario risulterà soggetto IVA) il delegato ha trasmesso a mezzo pec all'esecutato l'invito, laddove lo ritenesse, ad esercitare l'opzione IVA di cui all'art. 10 comma 1 n. 8 ter D.P.R. 633/72, avvisando che in mancanza di riscontro nel termine assegnato dal delegato, l'opzione si riterrà non effettuata e la cessione sarà considerata in regime naturale di esenzione IVA. Non avendo ricevuto alcun riscontro nel termine assegnato all'esecutato la vendita non è soggetta ad IVA.

Eventuali richieste di agevolazioni fiscali ("prima casa" o "prezzo valore" etc...) dovranno essere indirizzate al Giudice dell'Esecuzione e depositate presso lo studio del Professionista Delegato, con dichiarazione sottoscritta in originale dall'aggiudicatario, a cui andrà allegata copia di un documento d'identità in corso di validità.

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

1) Le offerte di acquisto, dovranno essere depositate in busta chiusa priva di qualsiasi segno e annotazione, 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 25% 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. 200/1995 +", di importo pari al 25 % 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, escluso il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita. 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 alla gara sulla base dell'offerta più alta, secondo il sistema delle schede o buste segrete, con un 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 prezzo a base d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, a norma dell'art. 588 e 589 c.p.c., in tal caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma dell'art. 588 e segg. c.p.c.;

- Qualora la gara non possa avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione, a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà aggiudicato al miglior offerente; nel caso di plurime offerte al medesimo valore e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta, 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.

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 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 bancario sul conto della procedura, 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 minimo 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, in bollo, sottoscritta.

e) 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.

f) 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.

g) 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.

h) 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.

i) 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.

l) 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., nonché, mediante pubblicazione su "La Nuova del Sud", sui siti Internet www.astegiudiziarie.it, Casa.it - Idealista.it., e mediante affissione presso il Comune in cui è ubicato 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, 23.09.2025

Il Professionista Delegato
Avv. Anna Sbailo