

VIII AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il professionista delegato **Avv. Antonio Calice**, domiciliato presso il suo Studio in Rionero in Vulture (PZ) alla via Umberto I°, 165,

- vista l'ordinanza del G.E. Dr.ssa Daniela Di Gennaro del 07.07.2020 con cui è stata conferita la delega di vendita dei beni pignorati
- considerato che le aste senza incanto del 27.07.2021, 03.05.2022 sono andate deserte per mancanza di offerte;
- vista l'ordinanza del G.E. Dr.ssa Annachiara Di Paolo del 24.09.2021 con cui ha rimesso gli atti al professionista delegato per la prosecuzione delle attività delegate anche per il Lotto I a sèguito di riassunzione depositata dal creditore procedente;
- considerato che le aste senza incanto del 22.10.2022 e del 5.09.2023 sono andate deserte per mancanza di offerte e che, infine, all'asta del 27.02.2024 è stato aggiudicato il solo Lotto III e che per i lotti I – II – IV l'asta è andata deserta per mancanza di offerte;
- vista l'Ordinanza del G.E. Dott. Annachiara Di Paolo del 29.04.2024 con cui è stata rinnovata la delega al professionista delegato;
- considerato che all'asta senza incanto del 28.09.2024 sono stati aggiudicati i lotti I – II e IV e che il G.E. con Ordinanza del 30.01.2025 ha autorizzato il Delegato ad espletare nuovo tentativo di vendita per il solo Lotto II invenduto allo stesso prezzo base dell'avviso precedente e con cauzione pari al 25% del prezzo offerto;
- considerato che l'asta senza incanto del 28.06.2025 è andata deserta e che il G.E. – con provvedimento del 2.07.2025 – ha autorizzato il Delegato a rifare ulteriore tentativo di vendita del solo Lotto II invenduto con riduzione del prezzo base del 40% rispetto all'ultimo tentativo di vendita
- visto l'art. 591 bis c.p.c. vigente;
- considerato che, nel caso di specie, non sono emersi elementi da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;
- considerato che nel caso di specie è esclusa la vendita con modalità telematiche in quanto pregiudizievole per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura;

AVVISA

Che il giorno SABATO 18 Ottobre 2025 alle ore 10:30

Presso lo Studio del professionista delegato, con sede in Rionero in Vulture alla via Umberto I°, 165, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO**, ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c., dei beni immobili pignorati di sèguito descritti ed alle condizioni sotto riportate.

IMMOBILE IN VENDITA

LOTTO II

Diritto di piena proprietà (1/1) di

- **Complesso di fabbricati ad uso Attività Agricola**, ubicato alla località Re Pupillo snc del Comune di BELLA (PZ), censito in catasto fabbricati al **Foglio 39 Part.IIe 1350-1351-1352-**

1353-1354-1355-1356 (Graffate) - piano T - Categoria D/10 "fabbricati per funzioni produttive connesse alle attività agricole";

- **Terreni circostanti i fabbricati**, ubicati alla località Re Pupillo del Comune di BELLA (PZ), censiti in catasto terreni al **Foglio 39 Part.lla 591 – 595 – 597 – 599 – 607 - 1349** con qualità prevalente Seminativo per una superficie complessiva pari a mq.13.848.

Prezzo base:	€ 45.064,00
Offerta minima presentabile:	€ 33.798,00
Cauzione:	25% del prezzo offerto
Aumento minimo in caso di gara:	€ 1.000,00

ooo

L'offerta minima presentabile dal partecipante, quindi, potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra indicato.

Più precisamente, ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 572 c.p.c., nel caso di presentazione di unica offerta valida (e salvo quanto si dirà di seguito nella parte "**CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO**"):

1. se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta;
2. se l'offerta è pari o superiore all'offerta minima presentabile, la stessa è accolta solo quando il professionista delegato non ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
3. se l'offerta è inferiore all'offerta minima presentabile, la stessa è comunque inefficace.

Stato detentivo e situazione urbanistica del bene: Il suddetto compendio pignorato è occupato ed utilizzato dal debitore esecutato e, secondo la CTU a firma del Geom. Francesco Lauciello (depositata il 10.04.2020), il piano terra di cui al Lotto I risulta realizzato in data antecedente al 1.9.1967, il piano primo con C.E. n. 48 del 23/06/1979 mentre la veranda a copertura della scala esterna e del balcone di accesso con C.E. n. 23 del 17/07/1986; i fabbricati di cui al Lotto II sono tutti regolarmente autorizzati ed è in essere una richiesta di Sanatoria per alcuni ampliamenti eseguiti in difformità dal progetto rilasciato per la Stalla (Fg. 39 P.Ila 1351) e le vasche di insilato con la realizzazione di una tettoia in struttura di ferro (Fg. 39 P.Ila1353) e che per dette difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi come accertati e lo stato autorizzativo dell'immobile, si sono determinati costi in Sanatoria per € 16.300,00 che resteranno a carico dell'aggiudicatario. **Per quant'altro non specificato nel presente avviso si rimanda a tutte le prescrizioni indicate nella CTU redatta dal Geom. Francesco Lauciello, visibile sul sito www.astegiudiziarie.it.**

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

1. Il fascicolo, con la descrizione e la situazione dei beni, è consultabile, previo appuntamento telefonico, presso lo Studio Calice in Rionero alla via Umberto I°, 165, nonché presso il Tribunale di Potenza, Cancelleria delle esecuzioni immobiliari. **La partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale di tutto il contenuto dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della relazione di stima del C.T.U., con tutte le prescrizioni ivi contenute;**
2. Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (CTU Geom. Francesco Lauciello, depositata in data 10.04.2020) e, circa la regolarità urbanistica del bene, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi

delle disposizioni di cui agli artt. 17, quinto comma e art. 40, sesto comma della Legge n. 47 del 1985 e successive modificazioni e integrazioni;

3. 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. La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze, non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni 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: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi comprese, 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 pagati 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.
4. Il prezzo base per le offerte è fissato come sopra indicato, con la precisazione che saranno considerate valide le offerte inferiori fino ad un quarto del medesimo prezzo base;
5. La vendita è assoggetta al regime fiscale vigente e l'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge potrà usufruire delle agevolazioni fiscali per l'acquisto, previa istanza per iscritto al professionista delegato;
6. La cessione dell'immobile aggiudicato, ove ricorrano le condizioni per la tipologia dell'immobile, sarà considerata in regime di esenzione IVA in quanto il debitore esecutato – soggetto IVA – non ha esercitato, nel termine imposto con PEC del Delegato del 24.05.2021, l'opzione IVA di cui all'art. 10, l co., n. 8 ter d.p.r. 633/72 come disposto in Ordinanza di Delega al punto 6.); per quant'altro occorra è possibile chiedere informazioni al professionista delegato;
7. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti;

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, in Rionero alla via Umberto I°, 165 **ENTRO le ore 10:30 del giorno 17 Ottobre 2025 (GIORNO PRIMA)**, una busta chiusa, completamente in bianco, priva di qualsiasi segno o scritta. All'atto del deposito della busta, il delegato provvederà ad annotare sull'esterno della busta la data e l'ora del deposito, il nome del Giudice dell'esecuzione e del delegato, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e il nome di chi materialmente provvede al deposito, previa identificazione.

La busta dovrà contenere:

- l'offerta di acquisto, **in bollo (€ 16,00)**, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni ;
- un assegno circolare NON TRASFERIBILE, intestato all'ordine di: **“Avv. Antonio Calice – professionista delegato - proc. esec. imm.re n. 21/2018 RGE”**, per un importo pari al **25% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

L'offerta dovrà contenere:

- l'identificazione del bene cui si riferisce l'offerta, il prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, pena l'esclusione, nonché ogni altro elemento utile alla valutazione di questa;
- le complete generalità dell'offerente (all'uopo dovrà essere allegata copia del documento di identità dell'offerente in corso di validità), 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 all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 cod. civ.); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato C.C.I.A.A. (**certificato d'iscrizione nel registro delle imprese – non è sufficiente la mera visura camerale**) in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società e i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore, la stessa dovrà essere sottoscritta da chi ne ha la rappresentanza legale e nella busta dovrà essere inserita l'autorizzazione del Giudice Tutelare;

- la dichiarazione di residenza ed elezione di 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;
- La dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima, dell'ordinanza di delega e dell'avviso di vendita, di essere edotto delle condizioni di fatto, di diritto, tecnico-urbanistiche dell'immobile, nonché di essere a conoscenza che tutti gli oneri della vendita, anche di carattere fiscale, così come i costi di cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramento e/o sequestri, incluso il compenso del professionista (quest'ultimo come da liquidazione del G.E.) saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario;
- La dichiarazione del termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore a **120 giorni dall'aggiudicazione** (da intendersi come termine massimo, nel senso che l'offerente può indicare un termine più breve, **e tale circostanza potrà essere valutata dal delegato per la valutazione della migliore offerta**);
- La dichiarazione di volersi avvalere dei benefici fiscali e – ove richiesto dal professionista delegato - produrre la relativa documentazione nel termine che sarà indicato da quest'ultimo;
- L'espressa dichiarazione di voler esonerare la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme di sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di volersi assumere direttamente tali incombenze;

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine 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.

All'udienza fissata **del 18 OTTOBRE 2025 ore 10:30** - saranno aperte le buste alla presenza dei creditori e degli offerenti e si procederà al loro esame:

IN CASO DI UNICA OFFERTA: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'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 degli artt. 588 e ss. c.p.c.

IN CASO DI PLURALITA' DI OFFERTE: si procederà alla gara sull'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 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.

L'offerta in aumento sull'offerta più alta non potrà essere inferiore ad € 1.000,00 per il Lotto II.

Allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente e, trattandosi di vendita senza incanto l'aggiudicazione diviene definitiva il giorno stesso della deliberazione sulle offerte.

Nel caso di aggiudicazione per persona da nominare, il procuratore rimasto aggiudicatario deve dichiarare al professionista delegato **entro tre giorni** dall'aggiudicazione il nome e 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 al professionista delegato. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.

Il delegato, a mente dell'art. 580 c.p.c., disporrà l'immediata restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti dopo la chiusura dell'incanto, salvo che gli stessi non abbiano omesso di partecipare al medesimo, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo. In tale caso la cauzione sarà restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte sarà trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione.

A SEGUITO DI AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA

A seguito di aggiudicazione definitiva, il saldo-prezzo dovrà essere versato, entro e non oltre il termine di 120 giorni o nel minor termine indicato nell'offerta, senza alcuna sospensione feriale, dalla data di aggiudicazione, mediante bonifico bancario sul conto della procedura, i cui estremi, in particolare l'IBAN saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato. Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico *(la cui entità provvisoriamente si determina nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione salvo conguaglio nella misura che sarà comunicata dal professionista)*.

Le spese di cancellazione delle formalità (cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni gravanti sull'immobile pignorato) resteranno a carico dell'aggiudicatario: l'aggiudicatario medesimo, tuttavia, potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti con espressa dichiarazione sottoscritta.

L'aggiudicatario dovrà depositare oltre al residuo prezzo, detratto l'importo per cauzione già versato, l'importo di tutte le spese necessarie per il trasferimento, il termine per il deposito è di 120 giorni dall'aggiudicazione; 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 tempo 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 massimo di 120 giorni già concesso. Resta a carico dell'aggiudicatario il compenso spettante al professionista delegato così come sarà liquidato dal G.E.

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (Banca o cessionario dei crediti aventi i requisiti di cui all'art. 58 della legge bancaria), ed in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge), dovrà versare direttamente alla Banca mutuante (o al cessionario del credito) – senza attendere il prosieguo della procedura e la graduazione dei creditori – il saldo del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa (art. 41 del D.Lgs. 385/93) nel termine di 120 giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva. La somma da versare sarà determinata dal professionista delegato e comunicata all'aggiudicatario anche in ordine alle modalità di pagamento nella misura ritenuta congrua tenuto conto delle spese da sostenere per le liquidazioni dei compensi del professionista e del custode, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva

valutazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere (nel quale ultimo caso il delegato provvederà a dare tempestivo avviso dell'aggiudicazione, al fine dell'adozione dell'ordine di liberazione); 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 versato sul conto della procedura.

Nel caso che, oltre al creditore fondiario, vi siano altri creditori ipotecari o chirografari tempestivi, il versamento diretto all'istituto dovrà avvenire per il solo importo di cui all'art. 2855 c.c., mentre tutta la restante somma dovrà essere versata al delegato.

Il mancato versamento del residuo prezzo nel termine stabilito comporterà la decadenza dell'aggiudicatario nonché la perdita della cauzione versata a titolo di multa disposta dal G.E. ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Del presente avviso di vendita verrà eseguita la pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato con le seguenti modalità:

- **Pubblicazione sul "portale delle vendite pubbliche"** del Ministero della Giustizia previsto dall'art. 490, comma 1, c.p.c. - (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>) almeno ***cinquanta*** giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- **Pubblicazione per estratto sul quotidiano a diffusione locale**: "La Nuova del Sud", almeno ***quarantacinque*** giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- **Pubblicazione per intero sul sito internet www.astegiudiziarie.it** nonché sul sito internet www.tribunale.potenza.it, unitamente a copia integrale dell'ordinanza di delega, della Relazione di stima del CTU con rilievi fotografici e planimetrici, almeno ***quarantacinque*** giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- **Pubblicazione in modo sintetico e riassuntivo sui siti internet**: Casa.it e Idealista.it almeno ***quarantacinque*** giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

Del presente avviso sarà data comunicazione alle parti del processo invitate a presiedere alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 572 comma 1, c.p.c. e sarà depositata telematicamente nel fascicolo d'ufficio.

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o dinanzi al Giudice delle Esecuzioni o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo Studio:

Studio Legale Calice, Via Umberto I°, 165 – Rionero In Vulture (PZ)

Per ogni informazione far riferimento allo Studio del Custode giudiziario e Professionista Delegato:

Avv. Antonio Calice - Via Umberto I°, 165 – Rionero In Vulture (PZ)

Tel./Fax 0972/72.00.15 – studiocalice@virgilio.it – avv.antonio.calice@pec.giuffre.it

La visita dei cespiti posti in vendita dovrà essere prenotata nell'apposita sezione "prenota visita immobile" presente sul portale vendite pubbliche.

Rionero in V., 12 Luglio 2025

Il professionista delegato
(Avv. Antonio Calice)