

TRIBUNALE DI POTENZA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura esecutiva n. 27/1991

Il professionista delegato, avv. Anna Catale, domiciliata in Baragiano Scalo alla via Appia n. 178; visto il provvedimento di delega alla vendita immobiliare emesso dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Potenza, dott.ssa Daniela di Gennaro del 22 maggio 2018;

AVVISA

che presso il proprio studio, in Baragiano, via Appia n. 129, il giorno **25 luglio 2025** alle ore 17,00 procederà alla vendita senza incanto del diritto di piena proprietà dei seguenti beni immobili, meglio descritti nella relazione di stima in atti, alle seguenti condizioni e modalità.

DESCRIZIONE DI LOTTI

Lotto n.2: terreno diritto di piena proprietà 1/1 in Avigliano c.da Fontanili foglio 90 p.lla 537,538,539,540 con capannone ed abitazione, non accatastati prezzo base: 29.871,75 prezzo minimo 22.404,00 rilancio minimo: 2.000,00 stato detentivo: libero.

Lotto n.3: garage diritto di piena proprietà 1/1 in Avigliano Borgo Coviello foglio 87 p.lla 1131 sub. 3 mq 60 prezzo base: 5.696,00 prezzo minimo 4.272,00 rilancio minimo: 500,00; stato detentivo: non utilizzato.

II COMMERCIALIZZABILITA' E SITUAZIONE URBANISTICA

Concessione edilizia: Lotto n. 2 : dotato di concessione edilizia, non accatastato. Costi stimati dell'accatastamento euro 950,00. Costi lavori necessità ed urgenza euro 7.204,00;

Lotto n. 3: **Immobile abusivo con ampliamento su strada comunale. Abuso non sanabile.** Lavori di necessità non quantificati dal CTU.

III CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

1. Il fascicolo, con la descrizione e la situazione del bene, è consultabile presso il delegato alla vendita in via Appia n. 129, Baragiano Scalo (PZ). La partecipazione alla vendita senza incanto presuppone la conoscenza integrale dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, della relazione di stima del CTU ed eventuali integrazioni;

2. gli offerenti dovranno presentare domanda in regola con l'imposta di bollo in ottemperanza a quanto disposto dal presente avviso e secondo le prescrizioni di legge in materia;

3. maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal delegato alla vendita, **previo appuntamento telefonico, al seguente numero: 3493994279**, con la precisazione che è possibile prendere visione diretta degli immobili, previo appuntamento con il custode giudiziario, avv. Anna Catale, e con **prenotazione tramite il portale delle vendite pubbliche**;

4. le spese di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario, la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni e la voltura catastale saranno effettuate a spese dell'acquirente, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti;

5. l'aggiudicatario acquisterà i beni innanzi descritti con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad essi relativi, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla legge 47/85 e al DPR 380/01, 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, nè 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 o anche molestie e pretese di eventuali conduttori - 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 del bene. La vendita avviene sulla scorta di quanto descritto nelle CTU a firma dell'arch. Vincenza Molinari, depositate in Tribunale.

6. Si avverte che, ai sensi dell'art. 46 DPR 6 giugno 2001 n. 380, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dall'autorità giudiziaria.

7. Il presente avviso, unitariamente all'ordinanza di delega ed alla relazione del CTU, sarà pubblicata a cura del professionista delegato almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte, sul giornale "Cronache Lucane"(estratto), nonché sul sito internet www.astegiudiziarie.it, e sul portale delle vendite pubbliche, così come previsto dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Daniela di Gennaro;

IV CONDIZIONI VENDITA SENZA INCANTO

4.1) Le offerte di acquisto, ai sensi dell'art. 571 cpc, dovranno essere depositate entro e non oltre le ore 17,00 del giorno 24 luglio 2025 presso il professionista delegato avv. Anna Catale in via Appia n. 129 in Baragiano Scalo (PZ), **previo appuntamento telefonico**, in busta chiusa, all'esterno della quale dovranno essere annotati a cura del ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato e la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte;

4.2) L'offerta non può essere revocata prima di 120 gg. e non ha efficacia se il prezzo offerto è inferiore al prezzo minimo indicato, se perviene oltre il termine sopra indicato o se

l'offerente non presta la cauzione con le modalità che seguono, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto;

4.3) L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare e con la indicazione, in caso di offerta presentata da più soggetti, di chi, tra gli stessi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

4.4) all'interno della predetta busta dovranno essere inseriti: a) dichiarazione di offerta irrevocabile di acquisto in carta legale, l'indicazione del numero di R.G.E. della procedura, i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita a pena di esclusione, del tempo (non superiore a 120 gg. dalla aggiudicazione definitiva) e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta. b) se persona fisica: cognome, nome, luogo e data di nascita, copia di valido codice fiscale, domicilio, residenza, stato civile dell'offerente, recapito telefonico e, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge, con allegata copia di valido documento di identificazione (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 c.c.), qualora la persona fisica partecipi 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerta potrà essere presentata anche da un procuratore legale nel caso di acquisto da persona da nominare; c) se l'offerente è una società o ente dovranno essere indicati i dati identificativi, inclusa la Partita Iva o il Codice Fiscale, il recapito telefonico e il fax e la PEC, nonchè cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante. All'offerta dovrà essere allegato certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente, nonchè copia di un valido documento di identificazione di quest'ultimo; d) l'espressa dichiarazione dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile, nonchè 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 di sequestri, incluso il compenso del professionista, saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario; e) l'assegno circolare non trasferibile pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, emesso da istituti di credito, intestato a "avv. Anna Catale professionista delegato nella procedura esecutiva immobiliare n. 27/91 "; tale somma

sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo; nonché copia dell'assegno e del retro su unica facciata. In caso di mancata aggiudicazione, detto assegno, sarà restituito come per legge; f) la dichiarazione di residenza o di elezione di domicilio nel Comune di Potenza (in caso di assenza o di incompleta dichiarazione, tutte le comunicazioni verranno effettuate all'offerente presso la cancelleria del Tribunale di Potenza).

4.5) Le buste contenenti l'offerta saranno aperte il giorno fissato per l'esame delle stesse, alla presenza dei creditori e degli offerenti, i quali dovranno presentarsi muniti di valido documento di riconoscimento personalmente o a mezzo mandatario munito di procura speciale. Nel caso di offerta unica (art. 572 cpc) pari o superiore al 75% del prezzo base asta si procederà all'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 e segg. cpc., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante. In caso di pluralità di offerte (art. 573 cpc) 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 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 depositata la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito di gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore a norma dell'art. 588 cpc. Dopo che sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra di importo maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

4.6) Entro il termine massimo di 120 gg. dall'avvenuta aggiudicazione definitiva, ovvero entro il minor termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta, senza che abbia luogo la sospensione dei termini feriali, l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo d'acquisto, detratto l'importo della cauzione già versato, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "avv. Anna Catale quale professionista delegato procedura esecutiva n. 27/91" che provvederà a versarlo su un libretto intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'esecuzione, presso una banca a scelta del delegato, nonché una somma a titolo di spese di vendita, che sarà determinata dal professionista, a mezzo di altro assegno circolare non trasferibile intestato a " avv. Anna Catale quale professionista delegato procedura esecutiva n. 27/91", che provvederà a versarlo su un libretto intestato alla procedura e vincolato all'ordine dello stesso. Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualsiasi somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo del prezzo . Si ritiene, ai sensi dell'art. 569 comma 3 cpc, 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 gg. già concesso per il versamento del saldo. Nel caso in cui l'esecuzione forzata si svolga su impulso o con l'intervento del creditore fondiario, l'aggiudicatario che non intende avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento ai sensi dell'art. 41 comma 5 D.Lgs. 385/93, ove ricorrano le condizioni di legge, dovrà versare direttamente alla banca creditrice (o al cessionario del credito), la parte del prezzo corrispondente al complessivo di questi, nel termine di 50 gg. dalla definitiva aggiudicazione del bene (art. 41, comma 4, d.lgs. n. 385/1993) ovvero nel termine di 20 gg. ove il procedimento esecutivo, iniziato prima del 1 gennaio 1994, sia ancora soggetto alla precedente normativa sul credito fondiario (ex art. 161, comma 6, d.lgs. suddetto), versando l'eventuale residuo del prezzo nei successivi 10 giorni ovvero nei successivi 40, per i procedimenti iniziati prima del 1 gennaio 1994, secondo le modalità di cui sopra e consegnando al professionista credito (con il dettaglio delegato la quietanza emessa dalla banca mutuante. Il pagamento diretto potrà avvenire a condizione che il creditore fondiario abbia depositato tempestivamente al professionista delegato apposita istanza con la dichiarazione di credito (con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese e nel caso di più lotti la quota proporzionale riferita a ciascun lotto) e l'indicazione delle modalità di versamento del prezzo. Inoltre, l'aggiudicatario unitamente al saldo del prezzo dovrà versare, anche in tal caso, una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico, la cui entità sarà stabilita dal professionista secondo le previste modalità di cui sopra. Pertanto, oltre al residuo prezzo, sono a carico dell'aggiudicatario, altresì, tutte le spese per il trasferimento degli immobili e accessori (spese per l'adempimento agli obblighi tributari, di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, nonché quelle necessarie per la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni dei pignoramenti), oltre al compenso spettante al professionista delegato per le operazioni di vendita e successive, così come sarà liquidato dal G.E.. Il mancato versamento nei termini, costituisce ragione di decadenza dell'aggiudicazione ex art. 587 cpc..Le formalità di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni dei pignoramenti potranno essere effettuate dall'aggiudicatario ove lo stesso dispensi il delegato da tale adempimento. Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbano essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere svolte dal professionista delegato in via Appia n. 129 in Baragiano Scalo.

V REGIME FISCALE

Il regime fiscale da applicare dipenderà dai requisiti soggettivi del debitore e dell'aggiudicatario. Si specifica che a seguito della modifica introdotta dall'art. 17, comma 6, lett. A -bis, DPR 633/72, a partire dal 1 gennaio 2013 le cessioni di fabbricati da parte del

costruttore, sia quelli ad uso abitativo che strumentali per natura, sono esenti da Iva a norma dell'art. 10, comma 1, punti 8 - bis e 8- ter del medesimo DPR, a meno che il cedente eserciti espressamente l'opzione per l'applicazione dell'Iva. In quest'ultimo caso, se l'aggiudicatario è soggetto passivo d'imposta, la vendita sarà soggetta al regime dell'inversione contabile. L'acquirente potrà usufruire, ricorrendone i presupposti e previa richiesta, dell'agevolazione "prima casa" e della tassazione col metodo del "prezzo valore"-

Baragiano, 19 maggio 2025

Avv. Anna Catale