

TRIBUNALE DI POTENZA
SEZIONE CIVILE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
Giudice dell'Esecuzione: dott.Davide Visconti
Professionista Delegato: Notaio Francesco Carretta
AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
Procedura esecutiva immobiliare n.53/2018 R.G.E.

Il sottoscritto Notaio Francesco Carretta, con studio in Lavello alla via Roma n.28,

- vista l'ordinanza di delega alla vendita del compendio immobiliare pignorato nella procedura esecutiva immobiliare n.53/2018 R.G.E. resa dal Giudice dell'Esecuzione in data 15 settembre 2021 ed i provvedimenti resi dal medesimo Giudice dell'Esecuzione in data 3 febbraio 2024 ed in data 26 giugno 2025.

- visti gli artt. 570 e seguenti e 591 bis c.p.c.

AVVISA

che **il giorno 29 (ventinove) novembre 2025 (duemilaventicinque) alle ore 9:30 (nove e trenta minuti primi)** presso il proprio studio in Lavello alla via Roma n. 28, si procederà alla VENDITA SENZA INCANTO dei beni immobili pignorati, costituenti i lotti di seguito descritti ed alle condizioni infra specificate.

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI POSTI IN VENDITA

LOTTO UNO: piena ed esclusiva proprietà del locale commerciale sito in Potenza alla via Lisbona n.19 con accesso dal primo piano sottostrada, composto da locale esposizione adibito ad attività commerciale, da locali deposito, cinque bagnetti, uno spogliatoio, due lavatoi, un ripostiglio ed un locale adibito ad officina meccanica per riparazione e manutenzione dei motoveicoli, riportato in **Catasto Fabbricati del Comune di Potenza al foglio 29 particella 3191 sub 65** Via Lisbona snc piano: S1 categ.C/1 cl.10 consistenza mq. 500 (superficie catastale totale mq. 526) R.C. Euro 10.897,24.

PREZZO BASE D'ASTA: Euro Euro 443.812,50 (quattrocentoquarantatremilaottocentododici e cinquanta centesimi)

PREZZO MINIMO DA OFFRIRE: Euro 332.859,38 (trecentotrentaduemilaottocentocinquantanove e trentotto centesimi)

RILANCIO MINIMO: Euro 5.000,00 (cinquemila e zero centesimi), in caso di gara.

LOTTO DUE: piena ed esclusiva proprietà del locale commerciale sito in Potenza alla via Lisbona n.15, con accesso sia da detta via a livello di piano terra sia dal primo piano sottostrada attraverso una scala interna che collega i lotti uno e due, composto da locale adibito ad esposizione-vendita e da annessi spogliatoio, antibagno e bagno, riportato in **Catasto Fabbricati del Comune di Potenza al foglio 29 particella 3191 sub 66** Via Lisbona snc piano: T categ.C/1 cl.13 consistenza mq. 35 (superficie catastale totale mq. 40) R.C. Euro 1.202,05

il tutto come meglio risulta dalla perizia e dalla integrazione della perizia redatte dallo stimatore geom. Rocco Corallo, alle quali si rinvia per avere notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale, oltre che sugli ipotizzabili costi di sanatoria di eventuali abusi edilizi.

Gli immobili pignorati (costituenti i lotti uno e due) sono occupati sine titulo e verranno consegnati all'acquirente liberi da persone e/o cose, al più tardi, alla data di emissione del decreto di trasferimento, come da impegno espressamente assunto dall'attuale soggetto detentore.

CONDIZIONI DI VENDITA

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo presso lo studio del Professionista Delegato alle operazioni di vendita, Notaio Francesco Carretta, in Lavello alla via Roma n.28.

Dalla perizia e dalla integrazione della perizia redatte dal geom. Rocco Corallo e dalla documentazione ivi allegata (che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte e risultano pubblicizzate e conoscibili sul sito internet infra indicato) risulta che le unità immobiliari (costituenti i Lotti Uno e Due) sono state realizzate in forza della concessione edilizia n.698/90 del 28 agosto 1991. Successivamente con concessione edilizia in sanatoria Pratica n.1632 Prot. Gen. n.1346 del 1995 veniva regolarizzato un ampliamento del piano sottostrada (riferito appunto al lotto uno particella 3191 sub 65) e con concessione edilizia in sanatoria Pratica n.140 Prot. Gen. n.140 del 2000 veniva cambiata la destinazione d'uso da deposito ad attività commerciale di una parte del locale relativo alla medesima unità immobiliare ubicata al primo piano sottostrada (appunto lotto 1 particella 3191 sub 65) e per la realizzazione di una scala interna di collegamento tra le due unità immobiliari costituenti i lotti 1 e 2 del presente avviso di vendita.

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nelle perizie redatte dallo stimatore (che, ripetesi, devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà ricorrere ai presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma della Legge n. 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 n. 380 del 6 giugno 2001), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed

azioni, servitù attive e passive. La vendita è effettuata a corpo e non a misura, eventuali differenze di misure non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La presente vendita deve considerarsi come vendita forzata e 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 degli 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 di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

L'onere per la regolarizzazione di eventuali difformità edilizie e/o catastali, ove sanabili, o per la riduzione in pristino, è a cura e spese dell'aggiudicatario. E' parimenti a carico dell'aggiudicatario ogni eventuale responsabilità e obbligo previsto dalle vigenti disposizioni in materia amministrativa, di sicurezza sul lavoro, sanitaria, di prevenzione incendi, di tutela dell'atmosfera, delle acque e del territorio dall'inquinamento, di conformità impianti, con esclusione di qualsivoglia responsabilità a qualunque titolo da tali attività derivanti nei confronti della Procedura.

Gli immobili vengono venduti liberi 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; anche le spese per la cancellazione delle formalità (iscrizioni e trascrizioni) sono a carico dell'aggiudicatario, ma lo stesso potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti (art. 586 c.p.c.). Non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

La presente vendita è soggetta ad imposta di registro secondo le aliquote di legge, in quanto l'esecutato, pur invitato a manifestare l'intenzione di esercitare l'opzione IVA non lo ha fatto nel termine assegnatogli; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al professionista Delegato le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di riconoscimento.

CONDIZIONI E MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Ogni offerente esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato in Lavello alla via Roma n.28 entro le ore 17:00 del giorno precedente la data della vendita e, **precisamente entro le ore 17:00 del giorno 28 (ventotto) novembre 2025 (duemilaventicinque)**, una busta chiusa per ciascun singolo lotto contenente l'offerta di acquisto in bollo.

Al momento del deposito della busta chiusa, il professionista delegato (o un suo delegato) provvederà ad annotare, sull'esterno della busta, il nome di chi materialmente deposita l'offerta (previa sua identificazione), il nome del professionista delegato, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e la data e l'ora del deposito.

L'offerta di acquisto è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 (centoventi) giorni; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno dell'offerta.

L'offerta di acquisto, in bollo e sottoscritta, dovrà contenere:

a) Le generalità dell'offerente e precisamente:

- se persona fisica: cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, residenza o domicilio, stato civile; nell'ipotesi in cui l'offerente sia coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi e i dati anagrafici del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale - in caso sussista la comunione - è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.);

- in caso di offerta in nome e per conto di un minorenni o incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta rispettivamente dai genitori e dal legale rappresentante e/o dall'assistente, previa autorizzazione del Giudice Tutelare ed il provvedimento del Giudice Tutelare dovrà essere inserito in copia conforme nella busta;

- in caso di offerta presentata in nome e per conto di una società o altro ente, l'offerta dovrà contenere i dati identificativi dell'offerente (denominazione - sede) inclusa la partita iva, il codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese, recapito telefonico, nonché nome, cognome, data di nascita, luogo di nascita, codice fiscale, domicilio del legale rappresentante, **e dovrà essere prodotto all'udienza, a pena di inammissibilità, certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità e di data non superiore ad un mese** dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza (**non è sufficiente la mera visura camerale della società**);

- in caso di offerta per persona da nominare formulata da parte di un avvocato ex art.579, 3° comma, c.p.c., la riserva di nomina dovrà essere espressa nell'offerta di acquisto e dichiarata nei tre giorni successivi dall'aggiudicazione, indicando il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta e depositando la procura notarile; in mancanza di nomina tempestiva e rituale, l'aggiudicazione avverrà in capo all'avvocato che ha presentato l'offerta aggiudicata;

- in caso di più offerenti, l'offerta, oltre a riportare tutti i dati e la documentazione innanzi prevista per la partecipazione di persone fisiche e/o giuridiche, deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote che ciascuno intende acquistare (in mancanza di indicazioni l'aggiudicazione avverrà in quote uguali) e con l'indicazione di chi, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

b) i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta.

c) l'indicazione del prezzo offerto.

d) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore al termine massimo di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione, senza alcuna sospensione del termine feriale;

e) espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile.

f) dichiarazione di residenza e di elezione di domicilio nel Comune di Potenza ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e le comunicazioni verranno effettuate all'offerente presso la Cancelleria del Tribunale di Potenza.

g) espresso esonero della procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme di sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

All'offerta dovrà essere allegata:

- se l'offerente è persona fisica, fotocopia di un documento di riconoscimento valido e del codice fiscale.

- se l'offerente è cittadino di altro Stato non facente parte della Comunità Europea, la documentazione da cui risulti la capacità giuridica a rendersi acquirente (ad es. permesso di soggiorno valido a tal fine) anche nel rispetto delle norme in materia di reciprocità.

- se l'offerente agisce quale rappresentante legale di società o ente, oltre all'indicazione della ragione o denominazione sociale, fotocopia del documento d'identità di chi ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società o altro ente e parteciperà alla gara e qualora si tratti di soggetto diverso dal legale rappresentante, copia dell'atto da cui risultino i relativi poteri.

- copia del documento di identità dell'offerente e documentazione comprovante i poteri e la legittimazione nonché certificato della CCIAA in corso di validità da prodursi, al massimo, il giorno dell'udienza.

- un assegno circolare non trasferibile, **intestato all'ordine di "Notaio Francesco Carretta delegato proc.es.imm. n.53/18"**, per un importo pari **almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo del prezzo, di rifiuto o decadenza dall'acquisto.

La cauzione costituisce acconto sul prezzo.

Il delegato alle operazioni di vendita provvederà alla restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti.

Salvo il caso di riserva di nomina, come innanzi disciplinato, e di sussistenza di comunione legale tra coniugi e di comunioni discendenti da unione civile e/o da

contratti di convivenza ritualmente registrati ai sensi della Legge n.76/2016, non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se inferiore di oltre 1/4 (un quarto) rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

L'udienza per l'apertura delle buste, per l'esame delle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo presso lo studio del professionista delegato alle operazioni di vendita, Notaio Francesco Carretta, in Lavello alla via Roma n.28. All'udienza sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza degli offerenti e si procederà al loro esame:

1) nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida:

a) se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente.

b) se il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base - nei limiti di 1/4 (un quarto) - e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell' art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli art. 588 e ss. c.p.c.

2) nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, si procederà alla gara sull'offerta più alta, con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara.

3) nell'ipotesi 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.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori all'importo specificato nel presente avviso. **Allorchè sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore**, l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente e ciò anche se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, salvo, in tale ultima ipotesi, che sia stata presentata istanza di assegnazione al prezzo base stabilito per l'esperimento di vendita per cui è presentata.

Il saldo-prezzo dovrà essere versato entro e non oltre il termine di 120 (centoventi) 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% (cinquanta per cento) 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% (quindici per cento) 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.

Il Professionista Delegato comunicherà all'aggiudicatario, entro 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul conto corrente della procedura.

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 di 120 (centoventi) giorni già concesso.

Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio in Lavello alla via Roma n.28 ove sarà possibile prendere visione della perizia redatta dallo stimatore geom. Rocco Corallo, dell'ordinanza di delega e dell'avviso di vendita. Ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati al medesimo professionista delegato o al custode giudiziario.

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario il quale dovrà depositare nota riepilogativa del 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) entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo, il professionista delegato provvederà a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, delle imposte e delle spese per la registrazione e la trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione dei gravami esistenti; 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.

Il mancato pagamento nel termine stabilito, comporterà la decadenza dell'aggiudicatario con conseguente perdita della cauzione versata con le conseguenze di legge di cui all'art. 587 c.p.c.

Grava su ciascun partecipante all'asta l'onere di prendere preventiva ed accurata visione del complesso staggito, ovvero, dei singoli beni posti in vendita così come indicati negli atti messi a disposizione della Procedura.

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti potranno essere richiesti al Professionista Delegato alle operazioni di vendita al numero 0972/83380.

Sarà possibile effettuare visite accompagnate agli immobili: le richieste di visita potranno essere prenotate mediante l'apposita funzione sul portale delle vendite

pubbliche.

Si comunica altresì che custode del compendio immobiliare pignorato è l'avv. Giulia Alviggi (via Ripa n.1 - Salerno; recapito telefonico 089/239930).

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle Vendite Pubbliche" almeno 50 (cinquanta) giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto.

- pubblicazione, per il tramite di Aste giudiziarie Inlinea s.p.a, dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima, della integrazione della perizia e gli allegati fotografici e planimetrici almeno 45 (quarantacinque) giorni prima e fino al giorno delle vendite sul sito internet www.astegiudiziarie.it.

- inserzione, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e negli spazi della testata abitualmente destinati a questi fini, di un estratto del presente avviso di vendita sul quotidiano "Roma"
- edizione della Basilicata.

- pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti Internet Casa.it e Idealista.it per il periodo di almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, di un avviso contenente in modo sintetico e riassuntivo la descrizione dell'immobile posto in vendita ed il valore d'asta con l'offerta minima, assieme alla indicazione che si tratta di vendita giudiziaria, che è l'unico annuncio autorizzato per tale vendita e che non sono dovuti compensi né oneri aggiuntivi di alcun tipo, assieme al link ovvero alla indicazione del sito Internet www.astegiudiziarie.it ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni, pure in forma sintetica nella "scheda riassuntiva".

Lavello, 9 (nove) agosto 2025 (duemilaventicinque)

Il professionista delegato
Notaio Francesco Carretta