

TRIBUNALE DI POTENZA

SEZIONE CIVILE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Fiorella Cesarano

Professionista Delegato: Notaio Francesco Carretta

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Procedura esecutiva immobiliare n.6/2020 R.G.E.

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

- vista l'ordinanza di vendita e contestuale delega alle operazioni di vendita del compendio immobiliare pignorato nella procedura esecutiva immobiliare n. 6/2020 R.G.E. resa dal Giudice dell'Esecuzione in data 15 novembre 2023 ed i successivi provvedimenti resi dal medesimo Giudice dell'Esecuzione in data 27 marzo 2024, 18 aprile 2024, 21 giugno 2024, 15 gennaio 2025, 2 ottobre 2025, 8 luglio 2026 e 9 settembre 2026;

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

AVVISA

che il **giorno 19 (diciannove) dicembre 2026 (duemilaventisei) 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 e come individuati e stimati nella perizia in data 15 novembre 2023 redatta dallo stimatore geom. Vito Rocco Molinari nonché nella relazione di consulenza tecnica in data 12 gennaio 2026 e nella relazione-chiarimenti in data 19 giugno 2026 entrambe redatte dallo stimatore geom. Antonino Lorusso nonché nella nota di avvenuto accatastamento datata 24 luglio 2025 e nella relazione di stima dei canoni di locazione in data 22 novembre 2024 pure redatte dallo stimatore geom. Antonino Lorusso, depositate agli atti del fascicolo alle quali si fa espresso rinvio.

DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI PIGNORATI POSTI IN VENDITA

LOTTO n.3 (TRE): piena proprietà del complesso immobiliare rurale sito in Grumento Nova alla località San Giuliano, composto da terreni agricoli e fabbricati rurali e, precisamente:

- **comprendorio di fondi rustici** per una superficie complessiva di circa ettari 10 (dieci) are 8 (otto) e centiare 39 (trentanove) (oltre alle aree occupate dai fabbricati), riportato **in catasto terreni del Comune di Grumento Nova**

- **al foglio 49 particella 30** di complessive are 63.16 distinta in porzione AA are 51.00 pascolo arb. cl.4 R.D. Euro 1,84 R.A. Euro 1,58 e porzione AB are 12.16 seminativo cl.4 R.D. Euro 1,07 R.A. 1,88

- **nonchè al foglio 50 particelle:**

- **75** are 2.82 semin. irrig. cl. 3 R.D. Euro 1,46 R.A. Euro 0,95;

- **76** are 2.92 area di fabbricato demolito;

- **102** di complessive are 25.65 distinta in porzione AA are 17.09 semin. irrig. cl. 3 R.D. Euro 8,83 R.A. Euro 5,74 e porzione AB are 8.56 vigneto cl. 3 R.D. Euro 1,55 R.A. 2,21;

- **111** ha 1.76.93 semin. irrig. cl. 3 R.D. Euro 91,38 R.A. Euro 59,39;
- **112** are 11.20 semin. irrig. cl. 3 R.D. Euro 5,78 R.A. Euro 3,76;
- **113** are 34.14 semin. irrig. cl.3 R.D. Euro 17,63 R.A. Euro 11,46;
- **453** ha 7.70.20 semin. irrig. cl. 4 R.D. Euro 238,67 R.A. Euro 218,78;

mentre i fabbricati sono costituiti da:

- **fabbricato ad uso abitativo** che si sviluppa su due livelli fuori terra (piano terra e piano primo) collegati da scala esterna con annessi locali deposito e garage della superficie commerciale complessiva di mq. 286,81;
- **opificio/deposito agricolo** che si sviluppa su un unico livello fuori terra della superficie commerciale di mq. 220, nonchè area urbana della superficie catastale di 92 (novantadue) metri quadrati;
- **ovile/sala mungitura** che si sviluppa su un unico livello fuori terra della superficie commerciale di mq. 826,70;
- **piccolo deposito ad uso agricolo** in un fabbricato di costruzione non recente, ad un solo piano fuori terra, da iscrivere in catasto e ricadente sulla particella 75,

porzione di fabbricato ed area urbana riportate in catasto fabbricati del Comune di Grumento Nova al foglio 50 particelle:

- **385 sub 1** Contrada San Giuliano piano: T categ. A/2 cl.1 vani 3,5 (superficie catastale totale mq.71 – totale escluse aree scoperte mq.68) R.C. Euro 139,19;
- **385 sub 2** Contrada San Giuliano piano: T categ. C/6 cl.2 consistenza mq.13 (superficie catastale totale mq.17) R.C. Euro 16,78;
- **385 sub 3** Contrada San Giuliano piano: T categ. C/2 cl.3 consistenza mq.30 (superficie catastale totale mq.32) R.C. Euro 26,34;
- **385 sub 4** Contrada San Giuliano piano: T categ. C/2 cl.3 consistenza mq.26 (superficie catastale totale mq.31) R.C. Euro 22,83;
- **385 sub 5** Contrada San Giuliano piano: T categ. C/2 cl.3 consistenza mq.41 (superficie catastale totale mq.46) R.C. Euro 36,00;
- **385 sub 6** Contrada San Giuliano piano: 1 categ. A/2 cl.1 vani 8,5 (superficie catastale totale mq.184 – totale escluse aree scoperte mq.174) R.C. Euro 338,02;
- **455** Contrada San Giuliano n. SN piano: T categ. C/2 cl.2 consistenza mq.200 (superficie catastale totale 219 mq.) R.C. Euro 144,61;
- **457** Contrada San Giuliano n. SN piano: T categ. D/10 R.C. Euro 3.120,00;
- **551 (ex 454)** Contrada San Giuliano n.SNC categoria F/1 consistenza mq. 92;

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 420.800,00
(quattrocentoventimilaottocento e zero centesimi)

PREZZO MINIMO DA OFFRIRE: Euro 315.600,00
(trecentoquindicimilaseicento e zero centesimi)

LOTTO n.4 (QUATTRO): piena proprietà di fabbricato a destinazione mista (deposito-attività commerciale-abitazione) **in Moliterno posto tra via San Biagio e via Mazzini** composto da più livelli e precisamente: piano sottostrada

ad uso deposito, piano terra destinato ad attività commerciale e da primo piano e secondo piano (sottotetto) ad uso abitativo, il tutto riportato in **catasto fabbricati del Comune di Moliterno al foglio 16 particelle:**

- **773 sub 1** Via San Biagio piano: S1 categ. C/2 cl.7 consistenza mq. 46 (superficie catastale totale mq.55) R.C. Euro 61,77;

- **773 sub 2** Via Giuseppe Mazzini piano: T categ. C/1 cl.6 consistenza mq. 35 (superficie catastale totale mq.40) R.C. Euro 453,71;

- **773 sub 3** Via Giuseppe Mazzini piano: 1-2 categ. A/4 cl.6 vani 4,5 (superficie catastale totale mq.84 – totale escluse aree scoperte mq.84) R.C. Euro 227,76.

PREZZO BASE D'ASTA: Euro 41.200,00 (quarantunomiladuecento e zero centesimi)

PREZZO MINIMO DA OFFRIRE: Euro 30.900,00 (trentamilanovecento e zero centesimi)

Gli immobili pignorati costituenti il lotto n.3 (tre) sono detenuti dalla parte esecutata e gli immobili costituenti il lotto n.4 (quattro) sono occupati senza titolo da terzi.

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 in data 15 novembre 2023 redatta dallo stimatore geom. Vito Rocco Molinari nonché dalla relazione di consulenza tecnica in data 12 gennaio 2026, dalla relazione-chiarimenti in data 19 giugno 2026 redatte entrambe redatte dallo stimatore geom. Antonino Lorusso e dalla nota di avvenuto accatastamento datata 24 luglio 2025 redatta pure dall'esperto stimatore geom. Antonino Lorusso (che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte e risultano pubblicate e conoscibili sul sito internet infra indicato) risulta che:

a) relativamente ai beni costituenti il lotto n.3 (tre):

- le porzioni di fabbricato costituenti il lotto n.3 sono state realizzate in forza di buono contributo n.79 del 30 marzo 1988 rilasciato dal Comune di Grumento Nova per la ricostruzione di fabbricato rurale ed in forza di concessione edilizia n.12 del 15 maggio 2000 (pratica edilizia n.10/2000 – prot.n.1920) rilasciata dal responsabile dell'ufficio tecnico comunale del Comune di Grumento Nova.

Con riguardo ai fondi rustici, costituenti sempre il lotto n.3, secondo il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Grumento Nova in data 15 maggio 2023 ed allegato alla relazione di stima redatta dallo stimatore geom. Vito Rocco Molinari risulta che gli stessi ricadono in zona "E" (agricola).

- **"il lotto non è intercluso** ma al suo interno insistono due fabbricati, censiti rispettivamente al foglio 50 particelle 456 e 386 ed estranei alla procedura, gravando sul futuro acquirente l'onere di garantire e riconoscere il diritto di passaggio sia a piedi che con autovetture e/o automezzi in favore di detti beni..."
".tale passaggio dovrà essere il più corto possibile dalla via pubblica."

- "circa la presenza di un fabbricato non censito in Catasto, ricadente sull'appezzamento di terreno censito al Catasto Terreni del Comune di Grumento Nova (PZ), foglio 50, particella 75"... "Sotto il profilo urbanistico, il manufatto, anche in ragione dell'epoca di realizzazione, è da considerarsi legittimo; tuttavia,

risulta necessario procedere all'aggiornamento catastale mediante l'inserimento in mappa dello stesso e l'iscrizione della relativa unità immobiliare urbana nel Catasto Fabbricati.".... "Risulta invece necessario quantificare il costo complessivo per la regolarizzazione catastale della particella 75, stimato in euro 2.200,00, importo da intendersi comprensivo sia degli aggiornamenti necessari al censimento in catasto Fabbricati dell'immobile che dell'aggiornamento della mappa del Catasto Terreni, da detrarre dal valore complessivo stimato del lotto oggetto di vendita."

La particella 454 del foglio 50 del Catasto Terreni è stata soppressa e la soppressione ha originato la particella 551 del foglio 50 del Catasto Fabbricati.

b) relativamente alle porzioni di fabbricato costituenti il lotto n.4 (quattro):

- la costruzione è iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967 e successivamente sono state oggetto di interventi di riattazione e sopraelevazione eseguiti in forza di concessione per la esecuzione di opere edilizie rilasciata dal Comune di Moliterno in data 18 marzo 1977 pratica n. 43 anno 1977 prot. n.41; dette porzioni di fabbricato non sono fornite di certificato di agibilità e sono sprovviste di attestato di prestazione energetica (APE);

- *"Dai rilievi effettuati sono emerse alcune difformità, seppur di modesta entità, nella distribuzione degli spazi interni, tali da rendere necessario l'aggiornamento delle planimetrie catastali esistenti. Sotto il profilo urbanistico, le variazioni riscontrate, a parere dello scrivente, rientrano nell'ambito di applicazione della disciplina delle tolleranze esecutive di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, introdotto dall'art. 10, comma 1, lett. p), della L. 11 settembre 2020, n. 120, e successivamente modificato dal D.L. 69/2024. Per quanto sopra, si rende quindi necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale delle unità immobiliari, il cui costo complessivo, viene stimato in € 1.700,00, importo da intendersi onnicomprensivo e da detrarre dal valore complessivo stimato del bene oggetto di vendita.";*

- per le porzioni di fabbricato poste in vendita costituenti il lotto n.3 (tre) e per il lotto n.4 (quattro) sono state riscontrate piccole difformità che non pregiudicano il prosieguo della procedura.

Il tutto come meglio risulta dalla perizia in data 15 novembre 2023 redatta dallo stimatore geom. Vito Rocco Molinari nonché dalla relazione di consulenza tecnica in data 12 gennaio 2026, dalla relazione-chiarimenti in data 19 giugno 2026 entrambe redatte dallo stimatore geom. Antonino Lorusso e dalla nota di avvenuto accatastamento datata 24 luglio 2025 redatta pure dall'esperto stimatore geom. Antonino Lorusso alle quali si rinvia per quant'altro non indicato nel presente avviso e per avere notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale.

Le succitate somme di Euro 2.200,00 e di Euro 1.700,00 saranno a carico dell'aggiudicatario, avendo l'esperto stimatore detratti tali importi nella determinazione dei valori di stima ai fini d'asta.

I beni immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia in data 15 novembre 2023 redatta dallo stimatore geom. Vito Rocco Molinari nonché nella relazione di consulenza tecnica in data 12 gennaio 2026 e nella relazione-chiarimenti in data 19 giugno 2026 entrambe redatte dallo stimatore geom. Antonino Lorusso (che 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, **ricorrendone i 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 del prezzo).

La presente vendita deve considerarsi come vendita forzata ed in quanto tale 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 del 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, e le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni ecc...) saranno fornite dal professionista delegato.

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 **una busta chiusa per ciascun singolo lotto contenente:**

- l'offerta di acquisto in bollo, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, dovrà essere presentata entro il termine di 24 (ventiquattro) ore prima della data e dell'ora fissata per la **vendita e precisamente entro le ore 9:30 (nove e trenta minuti primi) del 18 (diciotto) dicembre (duemilaventisei)**; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno dell'offerta;

- un assegno circolare non trasferibile, **intestato all'ordine di "Notaio Francesco Carretta delegato proc.es.imm. n.6/2020"**, per un importo pari **almeno al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto relativamente al lotto n.3 (tre) e per un importo pari almeno al 40% (quaranta per cento) relativamente al lotto n.4 (quattro)**, 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.

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, 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 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 minorenne 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, 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 relazione 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;

- 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 nonchè certificato della CCIAA in corso di validità da prodursi, al massimo, il giorno dell'udienza.

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 è 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:

Nell'ipotesi di presentazione di unica offerta valida:

a) se l'offerta sia pari o superiore al prezzo base d'asta suindicato, l'offerta sarà accolta;

b) se l'offerta sia inferiore al prezzo base d'asta sopra indicato nei limiti di ammissibilità dell'offerta e cioè nei limiti del prezzo minimo da offrire pure suindicato, l'offerta sarà accolta salvo che: in primo luogo, il professionista delegato ritenga - in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare in ogni caso espressamente - che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi e nel rispetto degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

In caso di pluralità di offerte valide si procederà:

1) in primo luogo alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base dell'offerta più alta, secondo il sistema delle schede o buste segrete, con 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 base d'asta indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; in caso di offerte dello stesso valore all'esito della gara, all'aggiudicazione, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che - ai fini dell'individuazione della migliore offerta - si terrà conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento;

2) in secondo luogo, qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., alla vendita a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che - ai fini dell'individuazione della migliore offerta - si terrà conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento.

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.

Il professionista delegato assumerà, ai sensi dell'art. 590 c.p.c., determinazioni sulle eventuali istanze di assegnazione; in particolare, provvederà sull'istanza di

assegnazione eventualmente proposta (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all art. 588 c.p.c.) qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto in presenza di più offerte ed in assenza, tuttavia, di gara tra gli offerenti il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;
- d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta.

Il professionista delegato provvederà conseguentemente a determinare l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario e ad assegnare al soggetto istante termine non superiore a 120 giorni per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuto.

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 relazione tecnica redatta dallo stimatore Vito Rocco Molinari, della relazione di consulenza tecnica in data 12 gennaio 2026 e della relazione-chiarimenti in data 19 giugno 2026 entrambe redatte dallo stimatore geom. Antonino Lorusso nonché della nota di avvenuto accatastamento datata 24 luglio 2025 e della relazione di stima dei canoni di locazione in data 22 novembre 2024 pure redatte dallo stimatore geom. Antonino Lorusso, dell'ordinanza di delega e dell'avviso di vendita. Ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati al medesimo professionista delegato o 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 il Notaio Francesco Carretta (via Roma n.28 – 85024 Lavello – tel. 0972/83380).

PUBBLICITA'

Del presente avviso di vendita sarà eseguita la pubblicità con le seguenti modalità:

- 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 tecnica, della relazione di consulenza tecnica, della relazione-chiarimenti, della nota di avvenuto accatastamento, della relazione di stima dei canoni di locazione e gli allegati fotografici e planimetrici almeno 50 (cinquanta) giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto e fino al giorno della vendita sul sito internet www.astegiudiziarie.it (unico sito autorizzato);
- inserzione, almeno almeno 50 (cinquanta) giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto 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 almeno 50 (cinquanta) giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto.

Lavello, 3 ottobre 2026

Il Professionista Delegato
Notaio Francesco Carretta