

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
VI° esperimento di vendita

Il professionista delegato **Avv. Francesco Sarno**;

- vista l'ordinanza di vendita e contestuale delega ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Potenza, Dott.ssa Annachiara Di Paolo, in data 7 giugno 2023 e depositata in pari data, con cui autorizzava la vendita senza incanto dei beni immobili, nell'ambito della succitata procedura espropriativa, secondo la normativa vigente e con esclusione della vendita con modalità telematiche, secondo le condizioni generali di vendita e disposizioni in tema di vendita delegata contenute nell'ordinanza di vendita citata, nonché il provvedimento di rinnovo della delega di vendita del 7 maggio 2025;
- visti gli artt. 570 e segg. e l'art. 591 bis c.p.c.;

AVVISA

che il giorno 18 settembre 2025, alle ore 18.00, presso il suo studio in **Tito (PZ) alla Via Giovanni Leone n. 3**, tel. **0971/1566759** cell. **329/4957290**, avrà luogo la deliberazione sulle offerte per la vendita senza incanto, ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c., dei beni immobili di seguito descritti, secondo le seguenti modalità e condizioni di vendita.

BENI IN VENDITA**LOTTO UNICO:**

Piena ed intera proprietà (diritti di 1000/1000) di **appartamento per civile abitazione ubicato in Bella (PZ) – Frazione San Cataldo – Località Mingariello n. 1**, individuato in N.C.E.U. al Foglio 46, Particella 2120, subalterno 2, Piano T-1-2, Categoria A/2, classe 2°, consistenza 8,5 vani, R.C. € 272,17. Il fabbricato è confinante con altra particella non oggetto di pignoramento e pertanto intercluso.

PREZZO BASE: Euro 13.808,00 (*tredicimilaottocentotto/00*) oltre imposte ed oneri di legge.

OFFERTA MINIMA D'ACQUISTO: Euro 10.356,00 (*diecimilatrecentocinquantasei/00*) (pari al 75% del prezzo base), oltre imposte ed oneri di legge.

STATO DETENTIVO: L'immobile risulta allo stato occupato dal debitore.

NOTIZIE SULLA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA: Dall'elaborato peritale redatto a firma del Geom. Marco Mauro Rosucci, il fabbricato risulta edificato con concessione edilizia n. 38/93 del 1.6.1995, nonché successive concessioni n. 42/99 e n. 24/2001. Al Comune di Bella non risulta alcuna comunicazione di ultimazione lavori e collaudo, né certificazione circa l'abitabilità dei locali. Vi sono difformità dello stato di fatto e di destinazione d'uso di alcuni vani. Si specifica che il lotto è circoscritto ed intercluso dalla particella 2117, non oggetto di pignoramento. Per quanto altro non specificato nel presente avviso si rimanda a

tutte le prescrizioni indicate nella perizia redatta dal Geom. Marco Mauro Rosucci, da intendersi qui richiamata e trascritta, visibile sul sito www.astegiudiziarie.it.

REGIME FISCALE: La vendita è soggetta alle aliquote dell'imposta di registro vigente. L'aggiudicatario potrà usufruire, ricorrendone i presupposti e previa richiesta, da depositarsi presso il professionista delegato, non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dell'agevolazione "prima casa" e della tassazione col metodo del "prezzo valore".

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

1. Il fascicolo con la descrizione e la situazione del bene è consultabile, previo appuntamento telefonico, presso il suo studio in Tito (PZ) alla via Giovanni Leone n. 3 nonché presso la cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Potenza.
2. La partecipazione alla vendita senza incanto, presuppone e richiede la conoscenza integrale dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e, infine, della relazione di stima del C.T.U. Geom. Marco Mauro Rosucci.
3. Gli offerenti, escluso il debitore e tutti i soggetti che per legge non sono ammessi alla vendita, dovranno presentare domanda in regola con l'imposta di bollo, in ottemperanza a quanto disposto nelle condizioni di vendita senza incanto del presente avviso e secondo le prescrizioni di legge in materia.
4. Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal professionista delegato presso il proprio studio in Tito (PZ) alla via Giovanni Leone n. 3, previo appuntamento telefonico al seguente numero (cell. 329/4957290) o inviando una e-mail al seguente indirizzo avvocato.sarno@libero.it con la precisazione che è possibile prendere visione diretta degli immobili previo appuntamento con il custode giudiziario nominato ovvero con il professionista delegato, telefonando al numero sopra indicato o inviando una richiesta via e-mail al su citato indirizzo di posta elettronica.
5. Tutte le attività delegate al sottoscritto professionista dal Giudice dell'Esecuzione con l'ordinanza di vendita, si svolgeranno presso il suo studio di Tito (PZ) alla via Giovanni Leone n. 3.
6. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti.
7. 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; le spese, invece, per la cancellazione delle formalità (iscrizioni e trascrizioni) sono anch'esse a carico dell'aggiudicatario, ma lo stesso potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti (art. 586 c.p.c.).
8. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione alla legge 47/85 e al D.P.R. 380/2001, con tutti gli eventuali accessori, dipendenze e pertinenze ad essi relativi, ragioni e azioni, servitù attive e passive. La vendita avviene a corpo e non a misura e, comunque, nella consistenza indicata e secondo quanto descritto nella C.T.U. a firma **del Geom. Marco Mauro Rosucci** depositata in data 28/5/2023, che deve intendersi nel presente avviso per intero richiamata e trascritta, anche in ordine alla regolarità urbanistica dei beni. La vendita forzata non è assoggettata alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Eventuali differenze non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi ad es. quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia.

9. Per ciascun lotto il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero degli esperimenti di vendita andati deserti; saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto.
10. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
11. Nei casi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare, l'aggiudicatario o l'assegnatario possono, entro e non oltre la data di pubblicazione del trasferimento, formulare un'istanza di attuazione dell'ingiunzione al rilascio dell'immobile e, nel caso di presentazione di predetta istanza, il custode giudiziario provvederà nei termini di legge (non prima di sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dall'istanza) all'attuazione della suddetta. L'istanza non potrà essere presentata dopo la pubblicazione del decreto di trasferimento in quanto l'aggiudicatario, ottenuto il trasferimento del diritto messo in vendita, avrà perso la legittimazione a formularla.
12. Il presente avviso, unitamente all'ordinanza di delega e alla relazione del C.T.U., sarà pubblicato a cura del professionista delegato, sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata Portale delle vendite pubbliche, nonché sul sito internet www.astegiudiziarie.it, sul giornale a diffusione locale "Il Quotidiano del Sud Edizione Basilicata" e tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti Internet Casa.it e Idealista.it, almeno **50** giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte, oltre forme di pubblicità mirata come dettagliato nella sezione di pubblicità e informazioni del presente avviso.

MODALITA' DI VENDITA SENZA INCANTO

- 1) Le offerte di acquisto, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovranno essere depositate, entro e non oltre le **ore 18.00 del giorno 17 settembre 2025**, previo appuntamento telefonico al seguente numero 329.4957290, presso lo studio del professionista delegato in Tito (PZ) alla via Giovanni Leone n. 3, dal lunedì al venerdì, festivi esclusi, in busta bianca chiusa e sigillata, 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 G.E. e del professionista delegato, la data della vendita e il nome di chi provvede al deposito, previa identificazione.
- 2) L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c., salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. L'offerta non è efficace, ai sensi dell'art. 571, co. 2, c.p.c. se il prezzo offerto è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta, 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 dieci (10) per cento del prezzo da lui proposto.
- 3) L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare e con l'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) All'interno della predetta busta dovranno essere inseriti:
- a) dichiarazione di offerta irrevocabile di acquisto in carta legale in regola con il bollo, contenente l'indicazione del numero di R.G.E. della procedura, i dati identificativi e catastali del bene per il quale l'offerta è proposta, l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta a pena di esclusione, del modo e del tempo del pagamento, non superiore a 120 gg. dall'aggiudicazione, senza sospensione feriale, e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
 - b) se **PERSONA FISICA**: complete generalità dell'offerente, completo di codice fiscale o partiva IVA (all'uopo dovrà essere allegata copia del documento di identità dell'offerente)

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 del codice civile); qualora la persona fisica partecipi in qualità di titolare di omonima ditta individuale, dovrà essere indicata la Partita Iva e all'udienza dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A., in corso di validità, della ditta stessa, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori e nella busta dovrà essere inserita l'autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerta potrà essere anche presentata da procuratore legale che presenterà offerta per persona da nominare.

c) se l'offerente è una SOCIETA' o ENTE: dovranno essere indicati i dati identificativi, inclusa la partita Iva o il Codice fiscale, il recapito telefonico e il fax, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante. All'offerta dovrà essere allegata copia di un valido documento di identificazione di quest'ultimo e all'udienza dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A., in corso di validità, dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;

d) l'espressa dichiarazione dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima, dell'ordinanza di delega e dell'avviso di vendita, di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile, nonché di essere a conoscenza di tutti gli oneri della vendita, anche di carattere fiscale, così come i costi di cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizione di pignoramento e/o sequestri, incluso il compenso del professionista (quest'ultimo come da liquidazione del G.E.) saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

e) l'assegno circolare non trasferibile pari ad almeno il 10% del **prezzo offerto**, a titolo di cauzione, emesso da istituti di credito, intestato all'ordine di "**Avv. Francesco Sarno prof. delegato proc. n. 62/2021 R.G.E. Trib. Potenza**"; tale somma sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo o di rifiuto dell'acquisto; 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 ai sensi dell'art. 582 c.p.c. (in caso di assenza o di incompleta dichiarazione, tutte le comunicazioni verranno effettuate all'offerente presso la cancelleria del Tribunale di Potenza).

g) 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.

5) Le buste contenenti le offerte 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.

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA VALIDA (art. 572 c.p.c.). **a)** se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato si procederà all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente; **b)** qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), 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, a norma dell'art. 588 e 589 c.p.c.;

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE VALIDE (art. 573 c.p.c.). Si procederà: **I)** in primo luogo, alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base della offerta più alta, secondo il sistema delle schede o buste segrete, con unico rilancio, con avvertimento che il bene sarà 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 suindicato e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.; in caso di più 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 deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: entità del prezzo offerto; entità della cauzione prestata; termine indicato per il pagamento. **II)** 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 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) A SEGUITO DI AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA: Entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni, senza sospensione feriale, dall'avvenuta aggiudicazione, ovvero entro il minor termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta, l'aggiudicatario dovrà versare il saldo-prezzo di acquisto, detratto l'importo della cauzione già versato, mediante bonifico bancario sul conto della procedura, i cui estremi saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato. Inoltre, unitamente al saldo-prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare una somma idonea a coprire le spese e gli oneri tributari a suo carico, oltre il 50% 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% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio nella misura che sarà comunicata dal professionista delegato). Le spese di cancellazione delle formalità (cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni gravanti sull'immobile pignorato) resteranno a carico dell'aggiudicatario, che potrà tuttavia dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti con espressa dichiarazione sottoscritta.

All'esito dell'avvenuta operazione a saldo l'aggiudicatario avrà cura di produrre ricevuta di tutti i pagamenti effettuati al professionista delegato. Il mancato versamento nei termini degli importi di cui sopra, costituisce ragione di decadenza dell'aggiudicazione ex art. 587 c.p.c.

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.

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) 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), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente alla Banca mutuante (o al cessionario del credito) il saldo 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 tenuto conto delle somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, tutte le spese di trasferimento (registrazione e trascrizione del decreto, cancellazione 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.

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

Del presente avviso di vendita sarà 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 (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>) (art. 490, comma 1, c.p.c.) almeno 50 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

- Pubblicazione per intero sul sito internet www.astegiudiziare.it unitamente a copia dell'ordinanza di delega, della relazione di stima e degli allegati fotografici e planimetrici, almeno 50 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.
- Pubblicazione per estratto sul quotidiano a diffusione locale "Il Quotidiano del Sud Edizione Basilicata", almeno 50 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.
- Pubblicazione per estratto tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti Internet Casa.it e Idealista.it per il periodo di almeno 50 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto.
- Affissione di minimo 10 massimo 50 manifesti nell'ambito del Comune ove è ubicato l'immobile e comuni limitrofi, nonché presso il Comune di Potenza.
- Invio di n. 100 missive contenenti l'annuncio della vendita ai residenti nelle adiacenze dell'immobile in vendita.

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

Per ogni informazione far riferimento al professionista delegato Avv. Francesco Sarno – cell. 329.4957290 – avvocato.sarno@libero.it - sarno.francesco@cert.ordineavvocatipotenza.it .

Potenza, 14 maggio 2025

Il Professionista Delegato
Avv. Francesco Sarno