

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Annachiara Di Paolo

Delegato alla vendita avv. Piergiuseppe Metastasio

PROCEDIMENTO n. 65/2020 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Il sottoscritto **Avv. Piergiuseppe Metastasio**, con studio in Potenza in Via Pretoria n. 289, professionista delegato dal G.E. con ordinanza del 19/04/2023 alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e ss., nella procedura esecutiva immobiliare RGE n. 65/2020;

AVVISA

che il **giorno 12 maggio 2026 alle ore 16:30**, presso lo studio del professionista delegato in Potenza in Via Pretoria n. 289, avrà luogo la **vendita senza incanto** dei seguenti beni immobili costituenti il lotto di seguito descritto, e come individuato nella relazione tecnica d'ufficio depositata agli atti del fascicolo dell'esecuzione immobiliare alla quale si fa espresso rinvio

DESCRIZIONE IMMOBILI

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà 1000/1000 di una abitazione ubicata in Pignola (PZ) alla Via Regina Margherita n. 52, riportata nel N.C.E.U. del Comune di Pignola (PZ) al Fg. 27 p.lla 112, sub 4, Piano T-S1, cat. A4, classe 5, consistenza 3,5 vani, superfice catastale 68 mq, rendita € 189,80.

PREZZO BASE = € 17.482,50

OFFERTA MINIMA: € 13.111,88 (pari al 75% del prezzo base)

RILANCIO: libero (secondo il sistema delle schede o buste segrete con unico rilancio)

OLTRE IMPOSTE INDIRETTE E ONERI DI TRASFERIMENTO

STATO IMMOBILE: libero.

Precisazioni edilizie ed urbanistiche: Si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto nella perizia del 12/01/2023

CONDIZIONI E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

La vendita avverrà **senza incanto**, ai sensi e per gli effetti dell'art. 570 e segg. c.p.c., previa presentazione di offerta di acquisto in busta chiusa (senza alcuna annotazione) da parte degli interessati, l'offerta è irrevocabile ai sensi del 3° comma dell'art. 571 c.p.c., salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Per partecipare alla vendita senza incanto, che si terrà il giorno **12 maggio 2026 alle ore 16:30**, ogni interessato, escluso il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare, previo appuntamento al 3881564862, presso lo studio del professionista delegato Avv. Piergiuseppe Metastasio in Potenza in Via Pretoria 289, **entro e non oltre le ore 16:30 del giorno 11 maggio 2026**, offerta di acquisto in bollo in busta chiusa priva di qualsiasi segno e annotazione.

Sulla busta chiusa e idoneamente sigillata, al momento del deposito, a cura del professionista delegato (o da un suo delegato), saranno annotati, il nome, previa identificazione, di chi deposita materialmente l'offerta, (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato, la data fissata per l'esame delle offerte e l'ora del deposito.

L'offerta in bollo dovrà contenere le seguenti indicazioni:

1) Le generalità complete dell'offerente e precisamente:

- se persona fisica nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, e/o partita IVA, domicilio e residenza, stato civile (con specificazione del regime patrimoniale dei coniugi e dei 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 di cui all'art. 179 c.c.), recapito telefonico;
- se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale, previa autorizzazione del giudice tutelare, il provvedimento del G.T. dovrà essere inserito nella busta;
- se l'offerente è una società o ente, l'offerta dovrà contenere i dati identificativi, (denominazione - sede) inclusa la partita iva e il codice fiscale, recapito telefonico, nonché nome, cognome, data e luogo di nascita del legale rappresentante, e dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità (non è sufficiente la mera visura camerale), dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;
- in caso di offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere espressa nell'offerta di acquisto e dichiarata nei tre giorni successivi dall'incanto, indicando il nome della

persona per la quale ha fatto l'offerta, la procura speciale redatta per atto pubblico o scrittura privata autenticata (non è sufficiente il semplice mandato), secondo le disposizioni di cui all'art. 579 c.p.c.;

- in caso di più offerenti, l'offerta 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, e con l'indicazione di chi, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento, in mancanza della indicazione delle quote, il bene verrà assegnato in parti uguali agli offerenti.

- Il numero di R.G. della procedura;

- I dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta;

- L'indicazione del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, a pena d'inefficacia dell'offerta);

- Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, senza alcuna sospensione feriale, nonché le modalità di pagamento e di ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;

2) All'offerta dovrà essere allegata:

- se l'offerente è persona fisica, fotocopia di un documento valido di identità e del codice fiscale, e certificato di stato libero; se coniugato, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio, oltre ad un valido documento di identità e del codice fiscale del coniuge (se in comunione legale dei beni);

- se l'offerente partecipa in qualità di titolare dell'omonima ditta individuale, fotocopia di valido documento di identità, del codice fiscale e visura camerale;

- se l'offerente è cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza;

- se società o persona giuridica, fotocopia di valido documento di identità e del codice fiscale del rappresentante legale/offerente, nonché certificato in corso di validità della Camera di Commercio (non è sufficiente la mera visura camerale), dal quale risulti la costituzione della società o ente, i poteri conferiti e la legittimazione del legale rappresentante;

- se l'offerente è minorenne, fotocopia di un valido documento di identità e del codice fiscale dei genitori (o tutore) che sottoscrivono l'offerta, fotocopia di un valido documento di identità e del codice fiscale del minore, provvedimento del giudice tutelare in copia conforme;

- in caso di offerta per persona da nominare, fotocopia di un valido documento di identità e

del codice fiscale, e il certificato di stato libero del procuratore speciale; se coniugato, estratto per riassunto dell'atto di matrimonio oltre ad un valido documento di identità e del codice fiscale del coniuge;

- la dichiarazione di residenza o di elezione di domicilio nel Comune di Potenza, in mancanza le comunicazioni e le notificazioni potranno essere effettuate in Cancelleria;
- un assegno circolare non trasferibile per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo del prezzo, intestato all'ordine di **“avv. Piergiuseppe Metastasio professionista delegato RGE 65/2020 Tribunale Potenza”**, mentre in caso di mancata aggiudicazione, sarà immediatamente restituito.

L'offerta è irrevocabile fino alla data di udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni e sarà dichiarata inefficace se: a) il prezzo offerto risulterà inferiore al prezzo minimo; b) perviene oltre il termine indicato; c) l'offerta non presta la cauzione nella misura e con le modalità previste nel presente avviso. La validità e l'efficacia dell'offerta è regolata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi il giorno fissato per la vendita presso lo studio del professionista delegato. Le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti nell'ora e nel giorno fissato per la vendita in Potenza alla via Pretoria n. 289 presso il domicilio del professionista delegato. Il professionista delegato provvederà alla deliberazione sull'offerta ed ai successivi adempimenti a norma dell'art. 572 e seguenti c.p.c.

1) nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA VALIDA:

a) se l'offerta sia pari o superiore al VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta;

b) se l'offerta sia inferiore al VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita (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 ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

2) nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE VALIDE, si procederà:

a) 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 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 VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO

indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

b) 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.

L'aggiudicazione diventa definitiva il giorno stesso della deliberazione sulle offerte, e non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Il saldo-prezzo dovrà essere versato entro e non oltre il termine di 120 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% 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); 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.

Entro il termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà produrre la dichiarazione di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 d. lgs 231/2007).

Il prezzo di aggiudicazione è al netto delle imposte e tasse di trasferimento a carico dell'aggiudicatario. Le spese di cancellazione delle formalità restano a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il delegato dai relativi adempimenti. Resta a carico dell'aggiudicatario il 50% del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento.

All'esito di tali adempimenti sarà emesso il decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate con le conseguenze di legge di cui all'art. 587 c.p.c. che si intende qui espressamente richiamato.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Tutte le attività che dovranno essere compiute a norma dell'art. 571 c.p.c., in cancelleria o innanzi al G.E., saranno effettuate presso il domicilio del professionista delegato, in Potenza alla via

Pretoria n. 289, ove sarà possibile prendere visione della C.T.U., dell'ordinanza di delega e dell'avviso di vendita, alla quale il presente avviso si riporta e fa completo riferimento. L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto tecnico d'ufficio, con le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive inerenti, e quote condominiali relative. 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 vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo, pertanto, l'esistenza di vizi, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, non considerati e comunque non evidenziati in perizia non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. In ogni caso, l'aggiudicatario, potrà ove consentito, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40 comma 6° della l. 47/85 e successive modifiche ed integrazioni, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento emesso dall'autorità giudiziaria.

Eventuali obbligazioni e diritti di segreteria saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti ex art. 586 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; 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 il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, tenuto conto del valore del compendio pignorato, nonché del termine massimo di 120 giorni già concesso. **Nei casi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare, il Delegato rende edotti i potenziali offerenti che dopo l'aggiudicazione o l'assegnazione, l'aggiudicatario o l'assegnatario dell'immobile possono, entro e non oltre la data di pubblicazione del decreto trasferimento, formulare un'istanza di attuazione dell'ingiunzione al rilascio dell'immobile, e che nel caso in cui l'acquirente del bene presenti la suddetta istanza, il custode giudiziario provvederà nei termini di legge (non prima di sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dalla predetta istanza) all'attuazione 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.

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

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

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

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- inserzione, unitamente all'ordinanza di delega e alla relazione del CTU, almeno 50 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sul sito www.astegiudiziarie.it (unico sito autorizzato);
- inserzione per estratto almeno 50 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sul quotidiano a diffusione locale Il Quotidiano del Sud, Ed. Basilicata;
- pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet Casa.it e Idealista.it, almeno 50 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- n. 100 missive ad uso pubblicità commerciale ai residenti nelle adiacenze dell'immobile in vendita;

La partecipazione all'incanto presuppone l'integrale conoscenza dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della relazione di stima, che seppur agli atti, potranno essere consultati presso il professionista delegato e custode, avv. Piergiuseppe Metastasio, con studio in Potenza in Via Pretoria n. 289, nei giorni feriali dal lunedì al venerdì, previo appuntamento al 3881564862, oppure presso la cancelleria del Tribunale di Potenza – sezione civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – quarto piano, in Via Nazario Sauro. La richiesta di visita dell'immobile dovrà essere inoltrata attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche, mediante l'apposita funzione di prenotazione.

Potenza, 19/02/2026

Il Professionista Delegato
Avv. Piergiuseppe Metastasio