

TRIBUNALE DI POTENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA N. 66/2020 R.G.E.

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA ANNACHIARA DI PAOLO

* * * * *

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Il sottoscritto Professionista Delegato, avv. Emilio Ancarola, con studio in Potenza alla Via Giuseppe Mazzini, 165,

- vista l'ordinanza *ex art.* 591-*bis* c.p.c. del Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Annachiara Di Paolo del giorno 3 maggio 2023;
- visto il provvedimento di sostituzione del professionista delegato del 27 marzo 2024;
- visto il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 5 febbraio 2025;
- visto il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del 5 settembre 2025;
- ritenuto che la gara con modalità telematiche sia pregiudizievole per il celere svolgimento della procedura esecutiva;
- visti gli artt. 570 e ss. e 591-*bis* c.p.c.;

AVVISA

che il **giorno 4 dicembre 2025, alle ore 16:00**, presso lo studio legale del sottoscritto Professionista Delegato sito in Potenza alla Via Giuseppe Mazzini, 165, si procederà alla **vendita all'asta senza incanto** degli immobili pignorati nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare pendente dinanzi al Tribunale di Potenza con il n. 66/2020 R.G.E., costituente il lotto unico di seguito descritti e come meglio individuati nella relazione tecnica d'ufficio depositata negli atti del fascicolo.

* * * * *

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI IN VENDITA

LOTTO UNICO

Diritto di piena proprietà 1/1 di un'abitazione al piano terra e primo piano, tettoia e terreno circostante ubicati nel Comune di Rionero in Vulture, Frazione Laghi di Monticchio, alla Via delle Fonti n.19, censita al N.C.E.U. del Comune di Rionero in Vulture al foglio 2, particella 238, cat. A/2, vanni 8, r.c. €. 578,43, e in N.C.T. del Comune di Rionero in Vulture al foglio 2, particella 238, mq 935 (effettivi mq 845).

Prezzo base d'asta: €. 29.445,19 (euro ventinovemilaquattrocentoquarantacinque/19), oltre imposte ed oneri di legge.

Offerta minima: €. 22.083,89 (euro ventiduemilaottantatre/89), oltre imposte ed oneri di legge.

Rilancio: unico e libero, secondo il sistema delle schede o buste segrete.

Stato detentivo immobile: occupato dal debitore.

CONDIZIONI DELLA VENDITA E MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Il fascicolo della procedura esecutiva con la descrizione dei beni è consultabile, previo appuntamento, presso lo studio del sottoscritto Professionista Delegato nonché presso il Tribunale di Potenza, cancelleria Esecuzioni Immobiliari.

Gli immobili costituenti il Lotto Unico, vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti, ma le spese di cancellazione e tutte le formalità pregiudizievoli resteranno a carico dell'aggiudicatario. Il Professionista Delegato provvederà a comunicare l'importo e alla formale cancellazione per conto e nell'interesse dell'aggiudicatario, salvo espressa dichiarazione di dispensa a opera di quest'ultimo.

Per poter partecipare alla vendita senza incanto, che si terrà il **giorno 4 dicembre 2025, alle ore 16:00**, ciascun interessato (ad eccezione del debitore e dei soggetti per legge non ammessi alla vendita), previo appuntamento, dovrà depositare un'offerta d'acquisto presso lo studio del Professionista Delegato, sito in Potenza alla Via Giuseppe Mazzini, 165, entro e non oltre le ore 16:00 del giorno 3 dicembre 2025.

L'offerta di acquisto per poter partecipare alla vendita, in regola con l'imposta di bollo ed in ottemperanza a quanto disposto nel presente avviso e secondo le prescrizioni di legge in materia, potrà essere presentata da ciascun interessato (esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita), in busta chiusa sulla quale dovrà essere riportata esclusivamente la dicitura "*Procedura Esecutiva Immobiliare n. 66/2020 R.G.E. del Tribunale di Potenza*" e la data e l'ora dell'asta.

Le buste contenenti le offerte di acquisto saranno aperte al momento della vendita e saranno previamente esaminate onde verificare la regolarità delle stesse. Saranno ritenute valide le sole offerte depositate secondo le prescrizioni sopra evidenziate e nei termini indicati; tutte le offerte di acquisto depositate in difformità alle prescrizioni sopra evidenziate, ovvero pervenute oltre il termine indicato, non verranno ritenute valide ai fini della partecipazione all'asta.

Ciascuna offerta dovrà essere relativa ad un'unica asta e ad un singolo lotto. Nel caso in cui siano posti in vendita plurimi beni suddivisi in più lotti e l'interessato intenda fare un'offerta di acquisto per più di un lotto, sarà necessario che le offerte di acquisto siano formulate separatamente, ciascuna per ogni singolo lotto, ed inserite in buste distinte.

In ogni caso, il singolo lotto non è divisibile fra più soggetti offerenti che presentino un'offerta di acquisto unitaria con un'unica busta.

All'atto del deposito dell'offerta di acquisto in busta chiusa, il Professionista Delegato rilascerà al depositante una ricevuta di deposito attestante data ed ora del deposito dell'offerta di acquisto.

Si rendono 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 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.

In caso di richiesta *ex art. 41 TUB* avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo), il Professionista Delegato andrà a calcolare, approssimativamente, le somme necessarie per la liquidazione dei propri compensi e di quelli del custode, le somme necessarie per il pagamento delle imposte e delle spese per la registrazione e la trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione dei 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 versato sul conto della procedura. Pertanto, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo dovrà versare, anche in tal caso, una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico.

I. L'offerta di acquisto, a pena di inefficacia, dovrà contenere le seguenti indicazioni:

a. Le generalità dell'offerente e, in particolare:

- se persona fisica: nome e cognome, codice fiscale, luogo e data di nascita, indirizzo di residenza, stato civile - con specificazione, in caso di persona fisica coniugata, del regime patrimoniale dei coniugi e dei dati anagrafici del coniuge – indirizzo pec e recapito telefonico;

- se persona fisica titolare di ditta individuale: oltre alle generalità del titolare dovranno essere indicate la partita IVA, la sede della ditta individuale, l'indirizzo pec ed il recapito telefonico;

- se minorenne: le generalità dei genitori o di chi ne abbia la rappresentanza, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, l'indirizzo pec ed un recapito telefonico, che pure dovrà essere allegata;

- se società o ente dotato di personalità giuridica: i dati identificativi (denominazione, partita IVA, codice fiscale, numero di iscrizione al registro delle Imprese, sede legale e indirizzo di posta elettronica certificata) e le generalità del legale rappresentante *pro tempore* ed un recapito telefonico;

- in caso di offerta per persona da nominare, ai sensi dell'art. 579, terzo comma, c.p.c., le generalità del procuratore legale con espressa indicazione della riserva di nomina ed un recapito telefonico dello stesso; in caso di aggiudicazione, lo stesso, ai sensi dell'art. 583 c.p.c., nei tre giorni dalla vendita, dovrà depositare presso lo studio del Professionista Delegato una dichiarazione con l'indicazione delle generalità della persona per la quale ha presentato l'offerta, corredata da una procura speciale notarile avente data anteriore a quella fissata per la vendita. In mancanza, l'aggiudicazione diventerà definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta.

b. il numero della procedura esecutiva;

c. i dati identificativi dell'immobile o del lotto per il quale l'offerta è proposta;

d. l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre il 25% rispetto al prezzo a base d'asta, così come indicato nel presente avviso di vendita, a pena di inefficacia dell'offerta di acquisto;

e. l'indicazione del termine di pagamento del saldo del prezzo e delle relative spese (queste ultime nella misura che sarà indicata dal Professionista Delegato) che non potrà, in ogni caso, essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione, senza sospensione feriale. In mancanza di indicazione del termine, lo stesso si intenderà pari a 120 giorni dall'aggiudicazione;

g. l'espressa dichiarazione da parte dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile e/o del lotto, nonché di essere a conoscenza che tutti gli oneri della vendita, anche di carattere fiscale, così come i costi di cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramento e/o sequestri, incluso il compenso del Professionista Delegato, nella misura che sarà liquidata dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi di legge, saranno a carico dell'aggiudicatario.

II. All'offerta di acquisto, a pena di inefficacia, dovrà essere allegata:

a. se l'offerente è una persona fisica: una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale, nonché, se coniugato, l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario allegare altresì una dichiarazione ai sensi dell'art. 179, primo comma, lettera f, c.c. e che il coniuge non acquirente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, secondo comma, c.c.;

b. se persona fisica titolare di ditta individuale: il certificato della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura, in corso di validità, della ditta stessa e la copia del documento di identità e del codice fiscale del titolare;

c. se minorenne: il provvedimento autorizzativo emesso dal competente Giudice tutelare e la copia del documenti di identità e del codice fiscale del minore e dei genitori o di chi ne abbia la rappresentanza;

d. se società o ente dotato di personalità giuridica: il certificato della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura, in corso di validità, della stessa e comprovante i poteri e la legittimazione dell'offerente – non è sufficiente la mera visura camerale - e la copia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante *pro tempore* offerente;

e. se cittadino di altro Stato non facente parte della Comunità Europea: un certificato di cittadinanza;

f. la dichiarazione di elezione domicilio digitale o di residenza o di elezione di domicilio nel Comune di Potenza ai sensi dell'art. 582 c.p.c. in mancanza della quale tutte le comunicazioni verranno effettuate all'offerente presso la cancelleria del Tribunale di Potenza.

g. la dichiarazione di volersi avvalere, nel caso in cui ne ricorrano i presupposti, del beneficio delle agevolazioni previste per la "*prima casa*" e della tassazione col metodo del "*prezzo valore*";

h. un assegno circolare non trasferibile di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato a "*avv. Emilio Ancarola quale professionista delegato nella procedura immobiliare n. 66/2020 R.G.E. del Tribunale di Potenza*"; tale assegno sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo del prezzo o di rifiuto dell'acquisto. La cauzione è da intendersi quale acconto sul prezzo da versare in caso di aggiudicazione. In caso di mancata aggiudicazione dell'immobile e/o del lotto, tale assegno sarà restituito dal Professionista Delegato, come per legge;

i. un'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima.

* * * * *

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE ED AGGIUDICAZIONE DEL LOTTO

Le buste contenenti le offerte di acquisto saranno aperte il giorno e all'ora fissati per la vendita, presso lo studio del Professionista Delegato sito in Potenza alla Via Giuseppe Mazzini, 165, 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.

In caso di unica offerta valida ex art. 572 c.p.c., se l'offerta sia pari o superiore al valore d'asta / prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta.

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.;

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà 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.; 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 deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento.

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.

* * * * *

MODALITÀ DI VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO

Entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni, senza alcuna sospensione feriale, dall'avvenuta aggiudicazione, ovvero entro il minor termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta di acquisto, lo stesso dovrà provvedere a versare il saldo del prezzo, al netto della cauzione versata, e degli ulteriori oneri id legge collegati, a mezzo bonifico bancario sulle coordinate bancarie della procedura esecutiva che saranno comunicate dal Professionista Delegato al momento dell'aggiudicazione provvisoria.

L'aggiudicatario, inoltre, 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 corrente della procedura, vincolato al Giudice dell'Esecuzione, i cui estremi, in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal Professionista Delegato, con autorizzazione al Professionista Delegato al prelievo, senza bisogno di ulteriore specifico mandato, delle sole somme corrispondenti alle spese di trasferimento e oneri fiscali, spese queste che saranno previamente e specificamente quantificate dal Professionista Delegato nell'attestazione di capienza fondo spese di trasferimento da trasmettersi unitamente alla bozza del decreto di trasferimento.

Le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il delegato dai relativi adempimenti.

Ai sensi dell'art. 569, terzo comma, c.p.c., il Giudice dell'Esecuzione non ha ritenuto che ricorrano giustificati motivi per disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, tenuto conto del valore del compendio pignorato, nonché del termine minimo di 120 giorni già concesso.

* * * * *

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Tutte le attività saranno compiute presso lo studio del Professionista Delegato sito in Potenza alla Via Giuseppe Mazzini, 165, ove, previo appuntamento, sarà possibile prendere visione della Consulenza tecnica d'Ufficio alla quale il presente avviso di vendita si riporta e fa completo riferimento.

Regolarità urbanistica ed ulteriori disposizioni.

Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle 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 medesima Legge 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 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

Si devono intendere richiamate tutte le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto stimatore nella propria perizia. In particolare, si evidenzia che rispetto al progetto depositato di cui alla Concessione

Edilizia del 1974, il fabbricato presenta un piano terra con destinazione d'uso abitativa, nella parte che era destinata a vuoto tecnico è stata realizzato un dietro cucina ed una tavernetta con camino. Sempre al piano terra è stata realizzata lateralmente al fabbricato una tettoia in legno con copertura in tegole che copre tutta la parte laterale del fabbricato. I costi per la regolarizzazione sono stati già decurtati dal prezzo base.

Cancellazione iscrizioni e trascrizioni.

L'immobile viene venduto libero 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; 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.).

In ogni caso, la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Garanzie.

La vendita forzata 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 di 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.

Regime Fiscale, spese condominiali ed altri oneri, documenti da consegnare.

Il regime fiscale da applicare dipenderà dai requisiti soggettivi del debitore e dell'aggiudicatario.

La presente vendita non è soggetta ad IVA.

Trasferimento della proprietà.

La proprietà, il possesso e il godimento del cespite, e in genere ogni diritto attivo e passivo derivante dall'acquisto (fatto salvo quanto descritto nella relazione tecnica), per quanto compatibile con la normativa vigente, saranno trasferiti all'aggiudicatario a far data dal Decreto di trasferimento, che verrà emesso dal Giudice dell'Esecuzione a seguito del saldo integrale del prezzo di aggiudicazione e dei predetti oneri conseguenti alla vendita, nell'entità che verrà comunicata dal Professionista Delegato.

Inadempimento dell'aggiudicatario.

Il mancato versamento degli importi di cui sopra nei termini indicati, comporterà la decadenza dall'aggiudicazione ai sensi dell'art. 587 c.p.c, con conseguenziale perdita della cauzione e di ogni ulteriore conseguenza di legge, salvo il diritto al risarcimento del maggior danno.

Imputazione del pagamento.

Ai sensi dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo del prezzo.

* * * * *

DISPOSIZIONI FINALI

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 Esecutiva Immobiliare.

Eventuali informazioni supplementari e/o chiarimenti potranno essere richiesti al Professionista Delegato, previo appuntamento, al numero 0971 284821

Le richieste di visita potranno essere prenotate mediante l'apposita funzione sul Portale delle Vendite Pubbliche, e concordate tramite appuntamento telefono e fax: 0971 284821, e-mail: emilio.ancarola@gmail.com.

* * * * *

PUBBLICITÀ ED INFORMAZIONI

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

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, ai sensi dell'art. 490, primo comma, c.p.c., 50 giorni prima del termine della vendita senza incanto;
- pubblicazione, unitamente alla relazione di stima ed agli allegati fotografici e planimetrici sul sito internet www.astegiudiziarie.it 50 giorni prima del termine della vendita senza incanto, nonché sui siti internet Casa.it e Idealista.it;
- pubblicazione sul quotidiano di informazione a diffusione locale, 50 giorni prima del termine della vendita senza incanto.

Potenza, 6 ottobre 2025

Il Professionista Delegato

avv. Emilio Ancarola