

TRIBUNALE DI POTENZA
SEZIONE CIVILE
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 83/2012 R.G.E.
Giudice dell'Esecuzione: dott. Davide VISCONTI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto professionista delegato, avv. Rocco MOLES, domiciliato presso il proprio studio in Potenza alla via Beato Bonaventura n. 33

- vista l'ordinanza di vendita e contestuale delega ex articolo 591 bis c.p.c. emessa in data **09.03.2017** da giudice dell'esecuzione del Tribunale di Potenza, dott.ssa Daniela DI GENNARO;
- visto il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Potenza, dott.ssa Daniela DI GENNARO del **19.02.2018** con cui veniva disciplinata la pubblicità delle vendite immobiliari sul portale delle vendite pubbliche ex art. 490, comma 1, c.p.c.;
- visto il successivo provvedimento del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Potenza, dott. Davide VISCONTI del **10.12.2024**;
- visti, altresì, gli artt. 570 e segg. e l'art. 591 bis c.p.c.;

AVVISA

che il giorno 08 luglio 2025 alle ore 10.00

presso il proprio studio, con sede in Potenza alla via Beato Bonaventura n. 33 cell. 339.7843083, procederà alla **vendita senza incanto**, ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c., dei beni immobili di seguito descritti nel presente avviso, secondo le seguenti modalità e condizioni generali, nonché di quelle previste dall'**allegato A** del presente avviso.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

- il fascicolo, con la descrizione e la situazione del bene, è consultabile, previo appuntamento telefonico, presso il proprio studio in Potenza alla via Beato Bonaventura n. 33, nonché presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Potenza. **La partecipazione alla vendita senza incanto, presuppone e richiede la conoscenza integrale dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della relazione di stima del C.T.U. e successive integrazioni;**
- gli offerenti, esclusi 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 conformità a quanto disposto nell'allegato A del presente avviso e secondo le prescrizioni di legge in materia;
- **maggiori informazioni e chiarimenti** potranno essere forniti dal **professionista delegato** presso il proprio studio in Potenza alla via Beato Bonaventura n. 33, previo appuntamento telefonico al seguente numero (cell. 339.7843083) o inviando una e-mail al seguente indirizzo avv.roccomoles@libero.it;
- **le richieste di visita dovranno essere inoltrate attraverso il portale delle vendite pubbliche.** Nel dettaglio di ogni annuncio pubblicato sul suddetto portale delle vendite pubbliche è

presente la funzione **"Prenota visita immobile"** ed in sede di prenotazione occorre compilare obbligatoriamente i seguenti campi: cognome, nome, e-mail, conferma e-mail e telefono. Inoltre, dopo aver letto l'informativa ed acconsentito al trattamento dei dati personali, la richiesta verrà inoltrata al custode giudiziario, nominato dal Giudice dell'Esecuzione, il quale entro 15 (quindici) giorni dovrà consentire di esaminare i beni in vendita;

- il **custode giudiziario**, nominato dal Giudice dell'Esecuzione, è l'avv. Rocco Moles con studio in Potenza alla via Beato Bonaventura n. 33 cell. 339.7843083, e-mail avv.roccomoles@libero.it;
- tutte le attività delegate al sottoscritto professionista dal Giudice dell'Esecuzione con l'ordinanza di vendita, si svolgeranno presso il proprio studio in Potenza alla via Beato Bonaventura n. 33;
- **gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti;**
- **le spese della fase di trasferimento della proprietà** (spese per l'adempimento degli obblighi tributari, di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento), così come parte del compenso del delegato per la suddetta fase, sono a carico dell'aggiudicatario; **le spese, invece, per la cancellazione delle formalità** (iscrizioni e trascrizioni) sono anch'esse a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti;
- l'aggiudicatario acquisterà i beni di seguito descritti con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad essi relativi, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla L. n. 47/1985 e al D.P.R. n. 380/2001, a corpo e non a misura, eventuali differenze, non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo, senza alcuna garanzia per vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori e, comunque, secondo quanto descritto nella **C.T.U. a firma del geom. Rocco Corallo, depositata in cancelleria in data 28.09.2015 e successive relazioni integrative depositate il 10.06.2016 ed il 03.03.2017**, che devono intendersi nel presente avviso per intero richiamate e trascritte, anche in ordine alla regolarità urbanistica dei beni; oneri di qualsiasi genere, ivi compreso 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, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- si avverte che l'**aggiudicatario potrà**, mancando più esatte notizie circa la regolarità urbanistica del bene, **ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, comma 5 e 40, comma 6 della legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni**, presentando **domanda di concessione in sanatoria** entro 120 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'autorità giudiziaria;
- il presente avviso, unitamente alla ordinanza di delega, alle ordinanze sopra citate, alla relazione del C.T.U. ed alle successive relazioni integrative del C.T.U. sarà pubblicata a cura del professionista delegato, almeno **45 (quarantacinque) giorni** prima della data fissata per la presentazione delle offerte, sul sito internet **www.astegiudiziarie.it** e sul sito web del Tribunale **www.tribunalepotenza.it**; inoltre, l'avviso di vendita in estratto verrà pubblicato a cura del professionista delegato almeno **45 (quarantacinque) giorni** prima della data fissata

per la presentazione delle offerte, sul **giornale locale** "ROMA – Cronache LUCANE" nonché pubblicato, sempre a cura del professionista delegato, almeno **50 (cinquanta) giorni** prima sul **portale delle vendite pubbliche** ex art. 490, comma 1, c.p.c., così come previsto dal Giudice dell'Esecuzione.

BENI IN VENDITA

LOTTO N. 1: immobile sito nel Comune di Oppido Lucano in via Salvatore Allende n° 5, identificato in Catasto Urbano al foglio 19 P.IIIa 750 sub. 9 categoria A/4 di classe 6 – 8,5 vani, rendita 321,34 €, posto al primo piano (abitazione) e al terzo piano (soffitta), confina a nord, sud ed est con via Salvatore Allende e a ovest con altra ditta, ha un'estensione di 142 mq. per la parte abitativa e di 61 mq. per la soffitta.

STATO DETENTIVO: occupato dal debitore l'abitazione, da un terzo senza titolo opponibile la soffitta.

PREZZO BASE: € 24.760,36;

OFFERTA MINIMA: € 18.570,27;

RILANCIO MINIMO: da apportare sull'offerta più alta (in sede di gara a seguito di più offerte ex art. 573 c.p.c.), non potrà essere inferiore ad € 500,00.

LOTTO N. 2: immobile sito nel Comune di Oppido Lucano in via Salvatore Allende n° 9, identificato in Catasto Urbano al foglio 19 P.IIIa 750 sub. 8 categoria C/6 di classe 2 – 27 mq., rendita 54,38 €, posto al piano terra, confina a nord e sud con via Salvatore Allende e ad est e ovest con altra ditta.

STATO DETENTIVO: occupato dal debitore.

PREZZO BASE: € 2.701,71;

OFFERTA MINIMA: € 2.026,28;

RILANCIO MINIMO: da apportare sull'offerta più alta (in sede di gara a seguito di più offerte ex art. 573 c.p.c.), non potrà essere inferiore ad € 250,00 (duecentocinquanta/00).

LOTTO N. 3: immobile sito nel Comune di Oppido Lucano in via Salvatore Allende n° 7, identificato in Catasto Urbano al foglio 19 P.IIIa 750 sub. 7 categoria C/2 di classe 6 – 26 mq., rendita 47,00 €, posto al piano terra, confina a nord e sud con via Salvatore Allende, ad est con stessa ditta e ad ovest con altra ditta.

STATO DETENTIVO: occupato dal debitore.

PREZZO BASE: € 2.206,92;

OFFERTA MINIMA: € 1.655,19;

RILANCIO MINIMO: da apportare sull'offerta più alta (in sede di gara a seguito di più offerte ex art. 573 c.p.c.), non potrà essere inferiore ad € 250,00 (duecentocinquanta/00).

NOTIZIE SULLA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA: dagli accertamenti operati dall'esperto nell'elaborato peritale si evince che: *"a seguito della verifica presso i competenti uffici comunali, è stato possibile reperire la documentazione relativa alla concessione edilizia n° prot. 3753 del 27/10/1973 e progetto approvato. Presso gli archivi comunali non è stato reperito il certificato di agibilità dell'immobile. Inoltre, l'unità immobiliare presenta due verande realizzate abusivamente rispettivamente di 4.03 mq. e di 1.75 mq. entrambe poste sullo stesso balcone. Tali difformità sono sanabili dal punto di vista edilizio e catastale con una spesa presunta di 2.000,00 Euro. Nella soffitta, ..., sono stati realizzati abusivamente vari tramezzi Il tutto sanabile dal punto di vista edilizio e catastale con una spesa presunta pari a 1.000,00 Euro"* (v. perizia).

Inoltre si evince che: *“in riguardo alla soffitta pignorata, posta al terzo piano a destra per chi giunge sul pianerottolo salendo le scale, in realtà è occupata da ... e viene utilizzata come zona notte poiché è stato creato un collegamento attraverso una scala a chioccia con l'unità immobiliare sottostante di proprietà di ... non oggetto di pignoramento. Per la separazione di detta soffitta saranno necessarie diverse opere quali: - Rimozione della scala a chioccia e chiusura della botola. – Separazione e rimozione di tutti gli impianti (idrici ed elettrici) collegati attualmente con il piano sottostante. Il costo di tali opere avranno una spesa presunta di 1.000,00 Euro”* (v. integrazione perizia del 10.06.2016).

REGIME FISCALE: dipende dai requisiti soggettivi ed oggettivi dell'esecutato e dell'aggiudicatario.

Allegato A

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

A.1) Le offerte di acquisto, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovranno essere depositate, **entro e non oltre le ore 10.00 del giorno 07 luglio 2025** previo appuntamento telefonico al seguente numero 339.7843083, presso lo studio del professionista delegato in **Potenza, alla via Beato Bonaventura n. 33** (aperto al pubblico dalle ore 16.30 alle ore 19.30 dal lunedì al venerdì, sabato e festivi esclusi) in **busta chiusa** e sigillata, all'esterno della quale non devono essere riportati segni di riconoscimento; al momento del deposito, a cura del professionista delegato o di un suo delegato, dovranno essere annotati, previa identificazione di chi provvede al deposito, il nome del professionista delegato, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e l'ora del deposito;

A.2) l'offerta è irrevocabile, ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c. salvo che siano decorsi 120 (centoventi) giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta e **l'offerta non è efficace** ai sensi dell'articolo 571, comma 2, c.p.c. se il prezzo offerto è inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base d'asta, se per viene oltre il termine sopra indicato o se l'offerente non presta la cauzione con le modalità che seguono, in misura non inferiore al 10 (dieci) per cento del prezzo da lui proposto;

A.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 la indicazione, in caso di offerta presentata da più soggetti, di chi, tra gli stessi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;

A.4) all'interno della predetta busta dovranno essere inseriti:

a) dichiarazione di offerta irrevocabile di acquisto in carta legale, in regola con l'imposta di bollo, contenente: l'indicazione del numero di R.G.E. della procedura, i dati identificativi del bene e di lotto per il quale l'offerta è proposta, l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base d'asta a pena di esclusione, del modo e del tempo di pagamento, non superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, senza sospensione feriale e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

b) se PERSONA FISICA: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, residenza, stato civile dell'offerente, recapito telefonico ed 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 c.c.); **qualora la persona fisica partecipi in qualità di titolare dell'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; **se l'offerente è minorenne**, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, inserita nella busta;

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'offerta potrà essere presentata, oltre che personalmente, anche da procuratore legale che presenterà offerta per persona da nominare (art. 579, comma 3, c.p.c.);

e) l'espressa dichiarazione dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;

f) l'assegno circolare non trasferibile pari al **10 (dieci) per cento del prezzo offerto**, a titolo di **cauzione**, intestato ad "avv Rocco Moles professionista delegato nella **proc. esec. imm. n. 83/2012 r.g.e.**"; tale somma sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo o di rifiuto dell'acquisto. In caso di mancata aggiudicazione, detto assegno sarà restituito come per legge;

g) 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).

A.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.

In caso di unica offerta (art. 572 c.p.c.): se l'offerta è pari o superiore al 75 (settantacinque) per cento del prezzo base d'asta sopra indicato si procederà all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione, a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma del suddetto art. 588 e ss. c.p.c..

Nel caso di pluralità di offerte valide (art. 573 c.p.c.), si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente, anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.. Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori all'importo indicato nel presente avviso di vendita. Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente. L'offerta diviene definitiva il giorno stesso della deliberazione sull'offerta e non verranno prese in considerazione le offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

A.6) entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni, senza sospensione dei termini feriali, dall'avvenuta aggiudicazione definitiva, ovvero entro il minor termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta, lo stesso dovrà versare il prezzo di acquisto, detratto l'importo della cauzione già versato, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato ad "avv. Rocco MOLES professionista delegato nella **proc. esec. imm. n. 83/2012 r.g.e.**", da consegnare al medesimo professionista delegato presso il proprio studio, che provvederà a versarlo su un libretto nominativo postale o

bancario intestato alla procedura e vincolato all'ordine del Giudice dell'Esecuzione, nonché una somma idonea a coprire le spese e gli oneri tributari a suo carico, oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase del trasferimento del bene e del connesso rimborso spese generali, che sarà determinata dal professionista e comunicata all'aggiudicatario, a mezzo di altro assegno circolare bancario o postale, non trasferibile, intestato ad "avv. Rocco MOLES professionista delegato nella **proc. esec. imm. n. 83/2012 r.g.e.**", che provvederà a versarlo su un libretto intestato alla procedura avente ad oggetto la procedura e vincolato all'ordine del professionista delegato.

Il mancato versamento nei termini degli importi di cui sopra costituisce ragione di decadenza dell'aggiudicazione ex art. 587 c.p.c. con perdita della cauzione ed ogni ulteriore conseguenza di legge.

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.

Ai sensi dell'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 minimo di 120 (centoventi) giorni già concesso.

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzato dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 15 (quindici) giorni antecedenti il versamento del prezzo residuo, il professionista delegato, calcolerà approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista delegato e del custode, tutte le spese di trasferimento, 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.

Potenza, lì 09 maggio 2025

Il professionista delegato

Avv. Rocco MOLES