

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Angela Alborino

PROFESSIONISTA DELEGATO
Avv. Carmelo Mancusi

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 09/2020 R.G.E.

Il sottoscritto Avv. Carmelo Mancusi, con studio in Potenza, alla via della Tecnica n. 24, delegato alla vendita dei beni pignorati, dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Potenza, dott.ssa Angela Alborino, con provvedimento del 05.04.2023 e successivo del 06.02.2025, nella procedura esecutiva immobiliare n. 09/2020 R.G.E., ai sensi dell'art. 591 bis e ss. c.p.c.,

RENDE PUBBLICAMENTE NOTO CHE

il giorno 20 novembre 2025 alle ore 17:00

presso il proprio studio in Potenza, alla Via della Tecnica n. 24, si procederà, ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c., alla

VENDITA SENZA INCANTO

dei beni immobili pignorati di seguito indicati, costituiti in un unico lotto, come individuato nella relazione tecnica d'ufficio, a firma del geom. Rocco Sileo del 01.03.2023, depositata agli atti del fascicolo dell'esecuzione immobiliare, alla quale si fa espresso rinvio.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO: 1000/1000 della proprietà di abitazione ubicata nel Comune di Potenza, alla via dei Molinari n. 120, identificato in NCEU del Comune di Potenza al foglio 29, p.lla 1738 sub. 9 – Piano S1, categ. A/2, cl. 04, vani 6, della superficie catastale di mq. 112, rendita catastale € 371,85.

Prezzo base d'asta: € 22.022,00;

Offerta minima: € 16.516,50 (pari al 75% del prezzo base)

il tutto come meglio specificato nelle successive modalità di partecipazione.

PRECISAZIONI URBANISTICHE E STATO DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore geom. Rocco Sileo in data 01.03.2023 (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta).

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 medesima legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

Si precisa che, secondo quanto accertato dal ctu, l'immobile staggito è stato realizzato in assenza di titolo autorizzativo e regolarizzato con Concessione per la trasformazione urbanistica ed edilizia n. 2091/1986 prot. gen. 2114, rilasciata il 07.07.1987 dal Comune di Potenza ed è stato dichiarato regolare sotto il profilo urbanistico così come risulta dal "Certificato di abitabilità/agibilità a seguito di sanatoria" con prot. n. 17311 del 01.10.1999 rilasciato dal Comune di Potenza.

Il tecnico non ha riscontrato difformità urbanistiche tra le planimetrie autorizzate dal Comune di Potenza e lo stato di fatto.

Il tecnico ha riscontrato difformità catastali rispetto alle planimetrie catastali, relative alla ditta catastale, per mancata voltura a seguito del consolidamento dell'usufrutto; per mancata indicazione dell'area di pertinenza esclusiva alla cantina. I costi per eliminare le suddette difformità catastali sono stati analiticamente calcolati dal ctu nella perizia cui si rimanda e sono stati detratti dalla determinazione del prezzo a base d'asta.

L'immobile è occupato dall'esecutato e dal proprio nucleo familiare.

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Per partecipare alla vendita senza incanto ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla stessa, dovrà depositare (previo appuntamento telefonico al n. 0971.37108) presso lo studio del Delegato, entro e non oltre le ore **11:00 del giorno 19 novembre 2025**, una busta chiusa contenente l'offerta di acquisto in bollo.

Al momento del deposito, saranno annotati sulla busta, a cura del sottoscritto Professionista che la riceve o da suo delegato, il nome, previa identificazione, di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere persona anche diversa dall'offerente), il nome del giudice dell'esecuzione, il nome del professionista delegato, la data fissata per l'esame delle offerte, l'ora del deposito ed il numero di ruolo della procedura esecutiva (R.G.E.).

L'offerta è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per la vendita e comunque per almeno 120 giorni e non è efficace se il prezzo offerto è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo a base d'asta, se perviene oltre il termine sopra indicato o se l'offerente non presta la cauzione, con le modalità di seguito indicate, in misura pari almeno al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno dell'offerta.

L'offerta dovrà contenere le seguenti indicazioni:

- a) numero di R.G.E. della procedura;
- b) i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- c) l'indicazione del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto a quello posto a base d'asta, a pena di inefficacia);
- d) il termine di pagamento del saldo del prezzo e degli oneri tributari a carico dell'aggiudicatario, non superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione definitiva, senza sospensione feriale;
- e) le generalità dell'offerente:
 - e-1) se persona fisica: nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio o residenza, stato civile, recapito telefonico (nonché telefax e indirizzo di posta elettronica, se in possesso), con allegata copia di valido documento di identificazione e, nel caso in cui l'offerente sia coniugato, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione, qualora in regime di comunione legale dei beni, delle

generalità del coniuge (nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale) il quale, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, dovrà partecipare alla seduta fissata per l'esame delle offerte e rendere la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile.

e-2) se società o ente: dati identificativi, inclusa la partita IVA e/o codice fiscale, recapito telefonico e telefax, indirizzo di posta elettronica certificata o di posta semplice, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, e dovrà essere prodotto, a pena di inammissibilità, certificato della C.C.I.A. in corso di validità, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;

e-3) se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, da inserire nella busta tra i documenti allegati;

e-4) in caso di offerente per persona da nominare formulata dal procuratore legale ai sensi dell'art. 579, 3° comma c.p.c., la riserva di nomina dovrà essere espressa nell'offerta di acquisto e dichiarata nei tre giorni successivi alla vendita, attraverso il deposito di un atto che individui il soggetto per il quale è stata fatta l'offerta, oltre al deposito del mandato. In mancanza l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore;

e-5) in caso di offerta congiunta, la stessa deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere disposta l'aggiudicazione del bene con la precisazione delle quote o dei diritti che ciascuno intende acquistare, e con l'indicazione di chi, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di rappresentare in asta anche gli altri offerenti e di formulare eventuali offerte in aumento. Ove manchi l'indicazione delle quote e dei diritti l'offerta si intenderà in quota proporzionale al numero degli offerenti.

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta.

f) l'espressa dichiarazione dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima e le successive integrazioni peritali e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dei beni immobili, 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, saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

g) la dichiarazione di residenza o di elezione di domicilio nel Comune di Potenza ai sensi dell'art. 582 c.p.c. In mancanza o in caso di incompleta dichiarazione, tutte le comunicazioni verranno effettuate all'offerente presso la Cancelleria del Tribunale di Potenza;

h) l'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.

Si avvisa sin d'ora che il soggetto che sottoscrive l'offerta dovrà anche presentarsi, il giorno e all'ora fissati per la vendita, presso lo studio del Delegato e che il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari è fissato in 120 giorni dall'aggiudicazione, senza sospensione feriale.

All'offerta dovrà essere allegata:

a) se l'offerente è persona fisica:

- fotocopia di un documento di identità e del codice fiscale, nonché autocertificazione sullo stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale

prescelto; qualora la persona fisica partecipi in qualità di titolare di omonima ditta individuale dovrà essere indicata la partita Iva e all'offerta dovrà essere allegata visura camerale della ditta stessa in corso di validità e dovrà essere prodotto, a pena di inammissibilità, certificato della C.C.I.A. in corso di validità;

- in caso di cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea: certificato di cittadinanza ed eventualmente permesso o carta di soggiorno, al fine della verifica della condizione di reciprocità;

- in caso di più offerenti congiunti pro quota la documentazione deve essere depositata per ciascun offerente;

b) se l'offerente agisce quale legale rappresentante di Società o Ente:

- indicazione della ragione o denominazione sociale, visura camerale della società in corso di validità, certificato della C.C.I.A. in corso di validità, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, copia di valido documento di identità del legale rappresentante della Società o dell'Ente e valida documentazione comprovante i poteri e la sua legittimazione (procura speciale o certificato camerale);

c) un assegno circolare non trasferibile, pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato all'ordine di: "*Proc. esec. imm. n. 09/2020 Tribunale di Potenza*". Tale somma sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo del prezzo o di rifiuto dell'acquisto.

In caso di mancata aggiudicazione, l'assegno sarà restituito immediatamente.

Le buste contenenti le offerte saranno aperte il giorno e all'ora fissati per l'esame delle stesse, alla presenza degli offerenti, e si procederà al loro esame.

Il professionista delegato provvederà alla deliberazione sull'offerta ed ai successivi adempimenti a norma degli artt. 572 e ss. c.p.c.

In caso di unica offerta valida:

a) se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta;

b) se l'offerta è inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita (nei limiti dell'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.;

Nel caso di pluralità di offerte: si procederà:

- 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 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 miglior 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 miglior 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 tenere conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; del termine indicato per il pagamento.

L'aggiudicatario, entro il termine di 120 (centoventi) giorni, senza sospensione feriale dei termini feriali, dall'avvenuta aggiudicazione definitiva, ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta, dovrà versare il prezzo di acquisto, detratto l'importo della cauzione già versato e, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita e gli oneri tributari a suo carico, oltre il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene e del connesso rimborso delle 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). Il versamento del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese dovrà essere effettuato mediante bonifico sul libretto bancario (intestato alla procedura e vincolato al GE) i cui estremi, in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

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

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.

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 gg. concesso.

Nel caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario, il pagamento diretto potrà avvenire a condizione che il creditore fondiario abbia depositato nota riepilogativa del credito (con 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. In tal caso il professionista delegato provvederà a comunicare all'aggiudicatario la parte di prezzo da versare direttamente al creditore fondiario e quella da versare alla procedura esecutiva.

L'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare, anche in tal caso, una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico, secondo le previste modalità di cui sopra. Di conseguenza, oltre al residuo prezzo, sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese per il trasferimento degli immobili ed accessori (spese per l'adempimento di tutti gli obblighi tributari, di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, nonché quelle necessarie per

la cancellazione dei gravami esistenti), oltre al compenso spettante al professionista delegato per le operazioni di vendita e successive, così come sarà liquidato dal Giudice dall'Esecuzione.

Il prezzo di aggiudicazione è al netto delle imposte e tasse di trasferimento a carico dell'aggiudicatario

All'esito di tali adempimenti sarà emesso decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

Nel caso in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare, l'aggiudicatario o l'assegnatario dell'immobile possono, dopo l'aggiudicazione o l'assegnazione ed entro e non oltre la data di pubblicazione del trasferimento, formulare un'istanza di attuazione dell'ingiunzione al rilascio dell'immobile e, in tal caso, 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 tutti i casi di emissione anticipata dell'ordine di liberazione il Custode provvede a curare l'attuazione coattiva anche successivamente all'emissione del decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario, su espressa istanza di questi.

Il mancato versamento nei termini di quanto complessivamente dovuto sia a titolo di saldo del prezzo, sia a titolo di onere accessori, comporterà la decadenza dell'aggiudicazione e la perdita della cauzione.

Il mancato versamento nei termini costituisce ragione di decadenza dall'aggiudicazione ex art. 587 c.p.c.

CONDIZIONI DI VENDITA

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e successive integrazioni, sopra indicate (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 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 del 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.

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 adeguamenti 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.

Il prezzo base per le offerte è fissato in quello sopra indicato, così come eventualmente ridotto dal professionista delegato in considerazione del numero di esperimenti di vendita andati deserti.

Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; le spese per la 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 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.).

La partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria od innanzi al Giudice delle Esecuzioni, saranno effettuate presso lo studio del sottoscritto professionista delegato.

Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti presso la cancelleria del Tribunale di Potenza – Sezione Civile – Ufficio delle Esecuzioni Immobiliari e presso lo studio del delegato.

E' possibile prendere visione diretta degli immobili, previo appuntamento telefonico (0971.37108) con il sottoscritto professionista, anche in qualità di custode giudiziario, ovvero mediante prenotazione sul Portale delle Vendite Pubbliche.

La partecipazione all'incanto presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della relazione di stima e successive integrazioni, documenti agli atti ed oggetto di pubblicità che, comunque, potranno essere consultati presso lo studio del delegato, in Potenza alla Via della Tecnica n. 24, previo appuntamento (0971.37108; fax 0971.22284; p.e.c.: mancusi.carmelo@cert.ordineavvocatipotenza.it), oppure presso la Cancelleria del Tribunale di Potenza – Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari.

PUBBLICITA' LEGALE

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c., il professionista delegato provvederà ad effettuare la seguente pubblicità dell'avviso di vendita:

- pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia dell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" almeno cinquanta giorni prima della presentazione delle offerte;
- pubblicazione, per estratto, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul quotidiano "La Nuova del Sud";

- pubblicazione, unitamente all'ordinanza di delega ed alla relazione del CTU, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

- pubblicazione, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet www.casa.it, www.idealista.it.

Il presente avviso sarà comunicato ai debitori esegutati ed ai creditori del procedimento esecutivo.

Potenza, 10 settembre 2025

**Il Professionista Delegato
Avv. Carmelo Mancusi**