

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE

*Giudice dell'Esecuzione d.ssa Angela Alborino**Delegato alla vendita Avv. **PIERGIUSEPPE METASTASIO***

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Il sottoscritto avv. Piergiuseppe Metastasio, con studio in Potenza alla via Pretoria 289 delegato dal G.E. con ordinanza del 06/03/2024, in sostituzione del precedente professionista giusta delega del 16/03/2017, alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e ss, nella procedura esecutiva immobiliare RGE N.93-2013

AVVISA

che il giorno **04 settembre 2025** alle ore 11:30 in Potenza alla via Pretoria 289, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO**, del bene immobile di seguito descritto come individuati nella relazione tecnica d'ufficio depositata agli atti del fascicolo dell'esecuzione immobiliare ed alla quale si fa espresso rinvio e secondo le modalità e condizioni generali di cui all'allegata ordinanza

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Lotto 1

Piena ed intera proprietà di un'unità immobiliare in Comune di Filiano (PZ), sita in C.da Casone Perazzi n. 34/A identificata nel NCEU al foglio 3, p.lla 3014 p.t. e I censita alla Cat. A/2 clas, 3 con consistenza di 8,5 vani disposti su una superficie commerciale netta di mq 318,63 di cui 200,88 del piano terra e mq 117,75 del primo, ivi compresa la corte e le pertinenze annesse.

PREZZO BASE : €. **99.241,26** (novantanovemiladuecentoquarantuno/26)

OFFERTA MINIMA: €. **74.430,95** (settantaquattromilaquattrocentotrenta/95 pari al 75% del prezzo base)

RILANCIO MINIMO: €. **5.000,00** (cinquemila/00 in caso di gara)

OLTRE IMPOSTE

STATO DETENTIVO DELL'IMMOBILE: L'immobile oggetto della vendita è occupato dai due debitori; lo stesso è in custodia dello scrivente professionista delegato alla vendita, quale custode. Il decreto di trasferimento, come per legge, costituisce titolo per ottenere la liberazione.

DATI URBANISTICI si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto e segnatamente quanto evidenziato in merito alle indicazioni urbanistiche e allo stato dei fabbricati.

Condizioni e Modalità di Partecipazione

La vendita avverrà senza incanto ai sensi e per gli effetti dell'articolo 570 e segg cpc, previa presentazione di offerta di acquisto in busta chiusa (senza alcuna annotazione) da parte degli interessati, l'offerta è irrevocabile ai sensi del terzo comma dell'articolo 571 cpc, 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 **04 settembre 2025 alle ore 11:30**, ogni interessato, escluso il debitore, dovrà depositare, **previo appuntamento**, presso il domicilio del professionista delegato, avv. Piergiuseppe Metastasio, in Potenza alla via Pretoria 289, entro e non oltre **le ore 11:30 del giorno precedente la data della vendita**, una busta chiusa contenente l'offerta di acquisto **in bollo**.

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.

1) L'offerta in bollo dovrà contenere le seguenti indicazioni:

a) Le generalità 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 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, 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, depositando il 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 lotto non è frazionabile;

b) Il numero di R.G.E della procedura;

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

d) 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)

e) Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, senza alcuna sospensione feriale;

f) 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, nonché, se coniugato estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero;
- se l'offerente è cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza;
- se l'offerente agisce quale rappresentante legale di società o ente, oltre all'indicazione della ragione o denominazione sociale, copia del documento d'identità dell'offerente e documentazione comprovante i poteri e la legittimazione, nonché certificato camerale;
- 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 ciascun lotto a cui si intende partecipare 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 proc. Esec . r.g.e. 93-2013".**

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. La validità e l'efficacia dell'offerta è regolata ai sensi dell'art. 571 c.p.c. L'offerta di acquisto è inefficace se perviene oltre il

termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

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..

In caso di unica offerta per ogni lotto: se l'offerta è pari o superiore al 75% del prezzo base- base d'asta innanzi indicato si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base d'asta (nei limiti di ¼) 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 dell'art.588 e ss. c.p.c.-,

Nel caso di più offerte valide, si procederà contestualmente alla gara sulla base dell'offerta più alta. Il bene verrà aggiudicato definitivamente a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Nel caso di 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 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.

Allorché sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente. L'aggiudicazione diviene definitiva il giorno stesso della deliberazione sulle offerte e non verranno prese in considerazione offerte pervenute dopo la conclusione della gara.

Il saldo-prezzo (dedotta la cauzione prestata) **dovrà essere versato, in unica soluzione, 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, a mezzo assegno circolare a beneficio " avv. Piergiuseppe Metastasio delegato proc.esec. 93-2013 Trib.PZ" il quale provvederà a versarlo entro 15 gg su libretto vincolato nominativo postale o bancario intestato alla procedura e vincolato all'ordine del giudice dell'esecuzione, **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 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio nella misura che sarà comunicata dal professionista delegato);** l'importo delle spese dovrà essere versato su libretto vincolato all'ordine dello stesso professionista delegato, " avv. Piergiuseppe Metastasio delegato proc.esec. 93-2013 Trib.PZ" i cui estremi saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

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 richiamata.

-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 mancato assolvimento di detto onere, comporterà la decadenza dell'aggiudicatario, con conseguente perdita della cauzione

CONDIZIONI DI 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 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 trovano, 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 da 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. 47/87 e successive modifiche ed integrazioni come da D.P.R. 06.06.2001 n. 380 art. 46 comma 5, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento emesso dall'autorità giudiziaria. Eventuali oblazioni 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. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visite ipotecarie e catastali. Trattandosi di vendita forzata, non risulta allegata la certificazione energetica prevista dal D. Lgs. n.192/2005 e successive modifiche, né il relativo attestato.

Nel caso in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare, 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 decreto di 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.

Le spese relative all'esecuzione dell'ordine di liberazione e quelle relative alla prosecuzione del procedimento di rilascio successivamente alla vendita sono poste a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà – con espressa dichiarazione – dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

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

- pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- inserzione per estratto almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sul quotidiano a diffusione locale il Quotidiano del Sud - Edizione Basilicata
- inserzione, unitamente all'ordinanza di delega e alla relazione del CTU, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sul sito www.astegiudiziarie.it, e sul sito del tribunale di Potenza;
- invio di n. 100 missive (postaltarget)
- notifica ai creditori procedenti ed intervenuti, ai creditori iscritti e non intervenuti, ai creditori ex art. 498 c.p.c ed ai debitori esecutati.

La partecipazione all'incanto presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della relazione di stima, che seppur agli atti, potranno essere consultati presso lo studio del delegato, in Potenza alla via Pretoria 289, nei giorni feriali dal lunedì al venerdì previo appuntamento al n. 0971-289070 / 388 -1564862 oppure presso la Cancelleria del Tribunale di Potenza – Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – via Nazario Sauro (piano quarto). Tutte le attività delegate si svolgeranno presso il domicilio del delegato in Potenza alla via Pretoria n.289.

Si precisa che è possibile prendere visione diretta dell'immobile, previo appuntamento con il Professionista Delegato/Custode avv. Piergiuseppe Metastasio con le modalità stabilite nella delega.

Potenza 13 giugno 2025

Il professionista delegato

Avv. Piergiuseppe Metastasio