

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA
Espropriazione immobiliare n. 96/2017 R.G.E.
Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Angela ALBORINO

Professionista Delegato: Avv. Angelo M. Esposito

AVVISO DI QUINTA VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto Avv. Angelo M. Esposito, Professionista Delegato, dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Potenza, al compimento delle operazioni di vendita, nella procedura esecutiva in intestazione, giusta ordinanza del 14.09.2022, del 06.03.2024 e del 03.06.2025, visti gli artt. 570 e segg., 576 e 591 bis c.p.c.,

AVVISA

Che **il giorno martedì 30 settembre 2025, alle ore 18:00**, presso lo studio legale ESPOSITO, in Potenza alla Piazza della Costituzione Italiana, 64, avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

della **proprietà dei beni**, di seguito specificati, descritti e valutati nella C.T.U. a firma del Geom. Antonino LORUSSO, depositata presso la Cancelleria del Tribunale di Potenza in data 9 novembre 2021 ed integrazione alla Relazione depositata in data 12 gennaio 2022, che deve intendersi qui richiamata ed alle quali si rinvia per avere notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale, oltre che sugli ipotizzabili costi di sanatoria di eventuali abusi edilizi.

➤ **LOTTO NUMERO 1:**

- **Piena ed intera proprietà di appartamento per civile abitazione ubicato in Agro del Comune di Potenza (Pz) alla via Poggio Cavallo, n.107 (ora Via Rifreddo 370/S);** censito nel N.C.E.U. Foglio 87 p.IIa 808 sub 4 - categoria A/3, vani 6, mq. 113,00 - rendita € 134,28, Piano 1;
- **Piena ed intera proprietà di locale magazzino sito in Agro del Comune di Potenza alla via Poggio Cavallo, n.107 (ora Via Rifreddo);** censito nel N.C.E.U. Foglio 87 p.IIa 808 sub 3 - categoria C/2, mq. 39,00 - consistenza mq 31,00 - rendita € 75,25.

PREZZO BASE: € 20.566,40 (euro: ventimilacinquecentosessantasei/40);

PREZZO MINIMO: € 15.424,80 (euro: quindicimilaquattrocentoventiquattro/80) pari al 75% del PREZZO BASE, oltre imposte ed oneri di legge;

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE VALIDE, si procederà:

- 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;

STATO DETENTIVO DEGLI IMMOBILI: occupati dall'esecutato.

CONDIZIONI DELLA VENDITA E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

1) Per partecipare alla vendita, gli offerenti (escluso il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita) dovranno depositare, presso lo studio legale ESPOSITO, in Potenza alla Piazza della Costituzione Italiana, 64, **entro le ore 18:00 del giorno precedente la data della vendita**, una offerta di acquisto in busta (esterna) chiusa su cui dovrà essere indicato il nome del professionista delegato e la data della sua vendita e al suo interno verrà inserita altra busta, completa degli allegati, anch'essa chiusa, recante solo il numero della procedura (R. G. E. Ruolo Generale Esecuzioni) ed il lotto della vendita a cui si partecipa; questa seconda busta dovrà contenere:

a) **offerta di acquisto in bollo**, sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, specificando i dati identificativi della procedura (Tribunale, numero della procedura espropriativa ed il nominativo del Professionista Delegato), nonché:

- i dati identificativi del bene per il quale è proposta l'offerta di acquisto;

- il prezzo offerto (che non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso, a pena di esclusione);
- le modalità di tempo e di modo del pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che comunque dovranno essere corrisposti entro 120 giorni, senza alcuna sospensione feriale;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotti delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile;
- 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;
- le generalità dell'offerente e precisamente:

se persona fisica: nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, stato civile, recapito telefonico e, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con l'indicazione, qualora coniugato in regime di comunione legale dei beni, delle generalità complete del coniuge, con allegata copia di valido documento di riconoscimento, 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 c.c.; qualora la persona fisica partecipa in qualità di titolare di omonima impresa individuale, dovrà essere indicata la partita IVA;

se l'offerente è un minore di età, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

se società o Ente: dovranno essere indicati i dati identificativi, inclusa la partita IVA ed il codice fiscale, il recapito telefonico e fax, l'indirizzo di posta elettronica certificata o di posta elettronica semplice, nonché le generalità complete del legale rappresentante e di chi, eventualmente ha sottoscritto l'offerta in rappresentanza della società e parteciperà alla gara, allegando copia di valido documento di riconoscimento; deve, inoltre, essere allegata la documentazione comprovante la vigenza della società ed i poteri a presentare la domanda (certificato della Camera di Commercio in corso di validità);

nel caso di offerta per persona da nominare, 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 e dei diritti che ciascuno intende acquistare, con l'indicazione di chi, tra questi, abbia la facoltà esclusiva 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 s'intenderà in quota proporzionale al numero degli offerenti, con la precisazione che non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da colui che sottoscrive l'offerta;

gli offerenti dovranno dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Potenza o eleggere domicilio in Potenza (art. 582 c.p.c.);

b) **assegno circolare, non trasferibile**, pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, intestato all'ordine di "**Avv. Angelo Mario Esposito quale professionista delegato nella procedura esecutiva immobiliare n. 96/2017 R.G.E.**".

L'offerta non è efficace:

- se perviene oltre il termine suindicato,
- se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta,
- se non viene prestata la cauzione nei modi stabiliti dal presente avviso.

2) L'offerta corredata di tutti gli allegati, deve essere depositata **entro il termine di cui al punto 1), personalmente o a mezzo di procuratore legale**, anche per persona da nominare.

Sulla busta esterna saranno annotati (a cura del Professionista Delegato o di un suo incaricato), previa identificazione e numerazione progressiva:

- le generalità della persona che, materialmente, provvede al deposito,
- il nome del Professionista Delegato,
- la data fissata per l'esame delle offerte,
- la data e l'ora di ricezione della busta.

3) **nel giorno e nell'ora indicati per la vendita**, dinanzi al sottoscritto Professionista Delegato ed alla presenza degli offerenti, **si procederà all'apertura delle buste**, all'esame delle offerte ed all'aggiudicazione.

In caso di unica offerta (art. 572 c.p.c.) se l'offerta è superiore o almeno pari all'offerta minima indicata si procederà all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente per il prezzo da questi offerto; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base (nei limiti di $\frac{1}{4}$) e siano state presentate istanze di assegnazione ex art.588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt.588 e ss. c.p.c.;

In caso di pluralità di offerte valide (art. 573 c.p.c.):

- si procederà alla gara sulla base dell'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.

Durante la gara, **trascorso 1 (un) minuto dall'ultima offerta**, senza che ne sia seguita un'altra maggiore, **l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.**

AVVERTENZE GENERALI

- 1. Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano**, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.
- 2. La vendita è a corpo e non a misura**, 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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle vigenti leggi, 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 di prezzo**, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- 3. L'aggiudicatario dovrà, obbligatoriamente, versare l'intero prezzo**, (oltre IVA se dovuta ed imposte come per legge), **detratta la cauzione, entro i successivi 120 giorni, senza alcuna sospensione feriale, dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva** (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.), unitamente all'importo delle spese, in misura pari al 15% del prezzo offerto, salvo conguaglio. Nel caso di mancato versamento, l'aggiudicatario, decadrà dal diritto di aggiudicazione, **perderà la cauzione prestata e sarà, eventualmente, tenuto al pagamento della differenza** prevista dall'art. 587 co. 2 c.p.c.

L'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese dovrà essere versato mediante bonifico sul conto della proceduta, vincolato al G.E., i cui estremi, in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato.

Si informa che il G.E., ai sensi dell'art. 569 comma 3 c.p.c., tenuto conto del valore del compendio pignorato e del termine di giorni 120 già concesso, non ha ritenuto ricorrenti i giustificati motivi per disporre il versamento rateale del prezzo.

- 4. Sono a carico dell'aggiudicatario, tutte le spese per il trasferimento dell'immobile**, ivi compresa la parte del compenso spettante al Professionista Delegato per le operazioni successive alla vendita, come liquidato dal Giudice Delegato. Le informazioni circa il

regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni ecc.) saranno fornite dal Professionista Delegato.

5. **Le spese di cancellazione delle formalità** (*trascrizione del pignoramento e delle ipoteche, precedenti e successive al pignoramento*), resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il Professionista Delegato dai relativi adempimenti; in caso contrario, saranno anticipate dall'aggiudicatario su richiesta del Professionista Delegato e recuperate direttamente in sede di distribuzione del ricavato, in rango privilegiato, ex art. 2770 c.c. con precedenza ex art. 2777 c.c. anche sui crediti ipotecari.
6. Si informa che, **laddove gli immobili risultassero parzialmente difformi da quelli autorizzati**, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5 D.P.R. 380/2001 ed agli artt. 40 co. 6 e 13 della L. 47/1985, presentando domanda di concessione in sanatoria **entro centoventi giorni** dalla notifica del decreto di trasferimento.
7. La partecipazione all'incanto presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della consulenza tecnica d'ufficio, così come depositate in atti ed oggetto di pubblicità.

Al presente avviso di vendita sarà data pubblicità nelle forme previste dall'art. 490 c.p.c. con le seguenti modalità, così come previste dal G.D.:

- pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche;
- pubblicazione, almeno 45 gg. prima e fino al giorno delle vendite sui siti internet: www.tribunalepotenza.it e www.astegiudiziare.it, con pubblicità a mezzo volantini ad uso commerciale;
- pubblicazione, almeno 45 gg. prima della data fissata per la vendita senza incanto, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti internet Casa.it e Idealista.it;
- pubblicazione almeno 45 gg. prima del termine per la presentazione delle offerte su un quotidiano di informazione almeno a diffusione locale.

Maggiori informazioni potranno richiedersi presso la Cancelleria del Tribunale di Potenza oppure, previo appuntamento telefonico, al Professionista Delegato: Avv. Angelo Mario Esposito, piazza della Costituzione Italiana n. 64, Potenza, Tel./Fax 0971 46365, Cell. 347 2794080.

Potenza, 23.06.2025

**Il Professionista Delegato
Avv. Angelo Mario Esposito**