

TRIBUNALE DI POTENZA

Giudice dell'esecuzione Dott. ssa Annachiara Di Paolo

Delegato alla vendita : Avv. Lucia Rita Bochicchio

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Il sottoscritto **Avv. Lucia Rita Bochicchio**, con studio in Potenza alla Via Pretoria 125, delegato dal G.E. con provvedimento del 09.03.2022, al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e ss., nella procedura esecutiva immobiliare r.g.e.i. n. 138/2015.

AVVISA

che il giorno **27 febbraio 2026 alle ore 10,30** in Potenza alla Via Pretoria 125, si procederà alla vendita senza incanto del seguente bene immobile costituente lotto unico di seguito descritto e come individuato nella relazione tecnica d'ufficio depositata agli atti del fascicolo della esecuzione immobiliare alla quale si fa espresso rinvio.

DESCRIZIONE IMMOBILE LOTTO UNICO Piena proprietà quota 1/1 – Immobile sito in Pignola (Pz) alla Piazza Vittorio Emanuele n. 4 Foglio 27, p.lla 565 sub 3, mq 107,91 composto da piano terra e da un piano sottotetto.

PREZZO BASE € 21.661,93 (ventunomilaseisentosessantuno,93)

OFFERTA MINIMA € 16.208,93 (sedicimiladuecentootto,93)

OLTRE SPESE ED IMPOSTE: come da specifiche indicazioni del G.E. nell'ordinanza di delega.

STATO IMMOBILE: Occupato

DATI URBANISTICI: Quanto alla regolarità urbanistica e stato degli immobili, si richiamano nel presente avviso le indicazioni, le informazioni e gli accertamenti operati dal ctu ing. Giorgio Maria Restaino negli elaborati peritali, che devono intendersi qui per intero richiamati e trascritti.

CONDIZIONI E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

La vendita avverrà senza incanto ai sensi e per gli effetti dell'art. 570 e segg. c.p.c. previa presentazione di offerta di acquisto in busta chiusa (senza alcuna annotazione) da parte degli interessati, l'offerta è irrevocabile ai sensi del 3° comma dell'art. 571 c.p.c. , 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 27 febbraio 2026 alle ore 10,30 ogni interessato, escluso i debitori,

dovrà depositare presso il domicilio del professionista delegato sito in Potenza alla Via Pretoria 125, entro e non oltre le ore 10,30 del giorno 26 febbraio 2026, 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 residente, 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 un ente, l'offerta dovrà contenere i dati identificativi, (denominazione - sede) inclusa la partita iva ed il codice fiscale, recapito telefonico, nonché nome, cognome, data e luogo di nascita del legale rappresentante, e dovrà essere prodotto certificato della CCIAA 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 dichiarato nei tre giorni successivi all'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 o dei diritti che ciascuno intende acquistare, e con l'indicazione di chi, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

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 stato 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 un 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 di 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 un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo prezzo, intestato all'ordine di " Avv. Lucia Rita Bochicchio professionista delegato proc. Ese. R.g.e.i. 138/2015"

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 inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo 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 125, presso il domicilio del professionista delegato. Il professionista provvederà alla deliberazione sull'offerta ed ai successivi adempimenti a norma dell'art. 572 e seguenti c.p.c.

Nell'ipotesi di una unica offerta valida:

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

b) se l'offerta sarà 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 circostanze precise 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.

Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide, si procederà :

- a) 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.;
- b) 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.

Il versamento del saldo prezzo, detratto l'importo della cauzione, nonché gli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita (la cui entità sarà stabilita dal professionista delegato e sarà comunicata all'aggiudicatario) dovranno essere versati entro il termine di 120 giorni dalla data di aggiudicazione, senza alcuna sospensione feriale, ovvero entro il minor termine indicato nell'offerta.

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 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); l'importo del prezzo di aggiudicazione (dedotta la cauzione prestata) e delle spese dovrà essere versato mediante bonifico sul conto della procedura, vincolato all'ordine del G.E., 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. 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 per qui richiamato.

CONDIZIONI DI VENDITA

Tutte le attività che dovranno essere compiute a norma dell'art. 571 c.p.c. , in cancelleria o innanzi al GE, saranno effettuate presso il domicilio del professionista delegato, in Potenza alla Via Pretoria 125, ove sarà possibile prendere visione della ctu, dell'ordinanza di delega e dell'avviso di vendita, alla quale il presente avviso si riporta e fa completo riferimento. Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto tecnico d'ufficio, con le eventuali pertinenze, accessori, 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 misura 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 e 13 della legge 47/85 e successive modifiche ed integrazioni come da DPR 380/2001 art. 46 comma 5, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento emesso dall'autorità giudiziaria. Eventuali obbligazioni e diritti di segreteria saranno a carico dell'aggiudicatario. Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc) saranno fornite dal professionista delegato. Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di un creditore fondiario (Banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 della legge bancaria), e quest'ultimo avanzi richiesta ex art. 41 TUB l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) dovrà, nel termine di cinquanta giorni dalla data dell'aggiudicazione definitiva, versare direttamente alla Banca mutuante (o al concessionario del credito previo deposito di nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni adiacenti il versamento del residuo prezzo) la parte del prezzo (che gli verrà comunicata dal delegato) decurtata delle somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, delle imposte e delle spese per la registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, per la cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere versando il residuo prezzo al Professionista delegato, nei successivi 10 giorni e consegnando al professionista delegato la quietanza emessa dalla Banca mutuante. Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le

spese di vendita a suo carico (la cui entità sarà stabilita dal professionista delegato). Ai fini di cui sopra, il creditore fondiario dovrà far pervenire al Professionista Delegato nel termine previsto per la presentazione dell'offerta per la vendita senza incanto e senza ulteriore avviso, la propria dichiarazione di credito con il dettaglio del capitale, rate scadute, interessi e spese, permettendo all'aggiudicatario definitivo di eseguire il corretto pagamento, in mancanza, il pagamento dovrà essere effettuato al Professionista Delegato secondo le modalità ordinarie.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

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

- Pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche;
- Inserzione, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sul sito www.Astegiudiziarie.it;
- pubblicazione almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sul quotidiano La Nuova del Sud – edizione Basilicata;
- pubblicazione almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sui siti idealista.it e casa.it

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, sito in Potenza alla Via Pretoria 125 previo appuntamento al n. 0971.25822/ 3333850599 oppure presso la cancelleria del Tribunale di Potenza, sezione civile, ufficio esecuzioni immobiliari, via N. Sauro (piano quarto).

Tutte le attività delegate si svolgeranno presso il domicilio del delegato in Potenza alla Via Pretoria 125. La visita all'immobile potrà essere prenotata mediante l'apposita funzione di prenotazione per la richiesta di visita degli immobili presente sul portale delle vendite pubbliche.

Avigliano, 20 novembre 2025

Il professionista delegato

Avv. Lucia Rita Bochicchio