Avv. Valerio NOLE'
Via Ponte Nove Luci, 10 – 85100 POTENZA
Tel. 0971 470388 Fax 0971 470610
p.e.c.: avvnolevalerio@pec.giuffre.it

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

Espropriazione immobiliare n. 16/2017 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Davide VISCONTI

Professionista Delegato: Avv. Valerio NOLE'

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto Avv. Valerio NOLE', Professionista Delegato, dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Potenza, al compimento delle operazioni di vendita, nella procedura esecutiva in intestazione, giusta ordinanze del 13.05.2021, del 22.10.2025 e del 13.05.2026, visti gli artt. 570 e segg., 576 e 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **15 dicembre 2026, alle ore 17:00**, presso il proprio studio in Potenza alla Via Ponte Nove Luci n. 10, avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

del diritto di **piena proprietà 1000/1000 dei beni**, di seguito specificati, descritti e valutati nella C.T.U., a firma del Geom. Giuseppe ARANEO, depositata il 07.05.2019 e nella successiva integrazione depositata il 08.06.2020, che devono intendersi qui per intero richiamati e trascritti, e a cui si rinvia anche per la regolarità urbanistica.
Tutti gli immobili in vendita, allo stato attuale, risultano occupati dai debitori.

LOTTO 2

Locale Deposito/Magazzino sito in Laurenzana (85014 PZ) alla Strada statale 92, in Catasto al foglio 28, p.lla 151, sub 8, piano terra, mq 103, cat. C/2, cl 3, R.C. € 111,71.
Dalla CTU risulta che non è stato reperito il certificato di Abitabilità presso gli Enti di competenza.
PREZZO BASE € 4.520,65, ribassato di ¼ rispetto al precedente prezzo base d'asta.
OFFERTA MINIMA € 3.390,49, pari al 75% del prezzo base.
Ove debba procedersi alla gara sull'offerta più alta ex art. 573 c.p.c., **le offerte in aumento non dovranno essere inferiori a € 250,00**.

LOTTO 5

Appartamento sito in Laurenzana (85014 PZ) alla Strada statale 92, n. 75, in Catasto al foglio 28, p.lla 151, sub 16, piano 2°, cat. A/4, cl 3, vani 4,5, R.C. € 155,71.
Dalla CTU risulta che non è stato reperito il certificato di Abitabilità presso gli Enti di competenza.
PREZZO BASE € 9.183,69, ribassato di ¼ rispetto al precedente prezzo base d'asta.
OFFERTA MINIMA € 6.887,77, pari al 75% del prezzo base.
Ove debba procedersi alla gara sull'offerta più alta ex art. 573 c.p.c., **le offerte in aumento non dovranno essere inferiori a € 250,00**.

LOTTO 6

Appartamento sito in Laurenzana (85014 PZ) alla Strada statale 92, n. 75, in Catasto al foglio 28, p.lla 151, sub 20, piano 3°, int. 10, cat. A/4, cl 3, vani 3, R.C. € 103,81.
Dalla CTU risulta che non è stato reperito il certificato di Abitabilità presso gli Enti di competenza.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale – è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PREZZO BASE € 5.784,31, ribassato di ¼ rispetto al precedente prezzo base d'asta.
OFFERTA MINIMA € 4.338,24, pari al 75% del prezzo base.
Ove debba procedersi alla gara sull'offerta più alta ex art. 573 c.p.c., **le offerte in aumento non dovranno essere inferiori a € 250,00**.

LOTTO 7

Appartamento sito in Laurenzana (85014 PZ) alla Strada statale 92, n. 75, in Catasto al foglio 28, p.lla 151, sub 21, piano 3°, int. 9, cat. A/4, cl 3, vani 3, R.C. € 103,81.
Dalla CTU risulta che non è stato reperito il certificato di Abitabilità presso gli Enti di competenza.
PREZZO BASE € 5.784,31, ribassato di ¼ rispetto al precedente prezzo base d'asta.
OFFERTA MINIMA € 4.338,24, pari al 75% del prezzo base.
Ove debba procedersi alla gara sull'offerta più alta ex art. 573 c.p.c., **le offerte in aumento non dovranno essere inferiori a € 250,00**.

LOTTO 8

Appartamento sito in Laurenzana (85014 PZ) alla Strada statale 92, n. 75, in Catasto al foglio 28, p.lla 151, sub 22, piano 3° e 4°, int. 12, cat. A/2, cl 3, vani 7,5, R.C. € 445,44.
Dalla CTU risulta che non è stato reperito il certificato di Abitabilità presso gli Enti di competenza.
PREZZO BASE € 36.547,89, ribassato di ¼ rispetto al precedente prezzo base d'asta.
OFFERTA MINIMA € 27.410,92, pari al 75% del prezzo base.
Ove debba procedersi alla gara sull'offerta più alta ex art. 573 c.p.c., **le offerte in aumento non dovranno essere inferiori a € 1.000,00**.

LOTTO 9

Appartamento, non ancora terminato per civile abitazione, sito in Laurenzana (85014 PZ) alla Strada statale 92, n. 75, in Catasto al foglio 28, p.lla 151, sub 23, piano 3° e 4°, int. 11, cat. A/2, cl 3, vani 7,5, R.C. € 445,44.
Dalla CTU risulta che non è stato reperito il certificato di Abitabilità presso gli Enti di competenza.
PREZZO BASE € 19.982,54, ribassato di ¼ rispetto al precedente prezzo base d'asta.
OFFERTA MINIMA € 14.986,91, pari al 75% del prezzo base.
Ove debba procedersi alla gara sull'offerta più alta ex art. 573 c.p.c., **le offerte in aumento non dovranno essere inferiori a € 500,00**.

LOTTO 11

Locale garage, non ancora terminato, sito in Laurenzana (85014 PZ) al Largo Carità n°2, in Catasto al foglio 30, p.lla 254, sub 5, piano terra, cat. C/6, cl 4, 47 mq, R.C. € 92,94.
Dalla CTU risulta che l'immobile è stato oggetto di ristrutturazione ai sensi della L. 219/1981.
PREZZO BASE € 2.966,31, ribassato di ¼ rispetto al precedente prezzo base d'asta.
OFFERTA MINIMA € 2.224,74, pari al 75% del prezzo base.
Ove debba procedersi alla gara sull'offerta più alta ex art. 573 c.p.c., **le offerte in aumento non dovranno essere inferiori a € 250,00**.

LOTTO 12

Appartamento, per civile abitazione non ancora terminato, sito in Laurenzana (85014 PZ) al Largo Carità n°15, in Catasto al foglio 30, p.lla 254, sub 8, piano 1° e 2°, cat. A/2, cl 3, vani 7,5, R.C. € 445,44.
Dalla CTU risulta che l'immobile è stato oggetto di ristrutturazione ai sensi della L. 219/1981.
PREZZO BASE € 18.616,60 ribassato di ¼ rispetto al precedente prezzo base d'asta.
OFFERTA MINIMA € 14.112,45, pari al 75% del prezzo base.
Ove debba procedersi alla gara sull'offerta più alta ex art. 573 c.p.c., **le offerte in aumento non dovranno essere inferiori a € 500,00**.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1) Per partecipare alla vendita, gli offerenti dovranno depositare, all'Avv. Valerio NOLE' domiciliato per le operazioni di vendita presso il proprio studio in Potenza alla Via Nove Luci, 10, **entro le ore 13:00 del giorno precedente la data della vendita, una busta chiusa, per ciascun singolo lotto,** contenente:

a) **offerta di acquisto in bollo**, sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione, in tal caso, delle quote e dei diritti che ciascuno intende acquistare, specificando i dati identificativi della procedura esecutiva (Tribunale, numero della procedura esecutiva o R.G.E. ed il nominativo del Professionista Delegato), nonché:
   - i dati identificativi del bene per il quale è proposta l'offerta di acquisto,
   - il prezzo offerto,
   - le modalità di tempo e di modo del pagamento del prezzo e degli oneri tributari, che comunque dovranno essere corrisposti entro 120 giorni,
   - 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;

b) **assegno circolare, non trasferibile, pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione**, intestato ad "Avv. Valerio NOLE' P.D. RGE 16/2017 Trib. PZ".

L'offerta non è efficace:

- se perviene oltre il termine suindicato,
- se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta,
- se non viene prestata la cauzione nei modi stabiliti dal presente avviso.

L'offerta, inoltre, dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza dell'offerente (o degli offerenti), recapito telefonico, nonché certificato di stato libero e, in caso di persona fisica coniugata, estratto dell'atto di matrimonio o autocertificazione ai sensi dell'art. 46 D.P.R. 445/2000, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge, con accluse copie fotostatiche del documento di identificazione e del tesserino di codice fiscale;
- se l'offerente è un minore di età, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- nell'ipotesi in cui l'offerente sia una persona giuridica, deve essere allegata la documentazione comprovante la vigenza della stessa ed i poteri a presentare la domanda (certificato della Camera di Commercio in corso di validità), oltre alla fotocopia di un documento di identità dei legali rappresentanti;
- nel caso di intervento di un rappresentante volontario, occorre depositare l'originale o la copia autentica della procura;
- nel caso in cui un avvocato presenti domanda di partecipazione all'incanto per persona da nominare la riserva di nomina dovrà essere espressa nella medesima domanda;
- gli offerenti dovranno, anche a mezzo di procuratore speciale, dichiarare la propria residenza nel circondario del Tribunale di Potenza o eleggere domicilio in Potenza (art. 174 disp. att. c.p.c.).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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

Sull'esterno della busta sono 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 pluralità di offerte valide:

- 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 caso vi siano **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. L'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, 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 il saldo-prezzo** 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; 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 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 al G.E., i cui estremi, in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato. Le spese di cancellazione

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il delegato dai relativi adempimenti. 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. 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. **Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con 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 T.U.B., lo stesso **dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di giorni 15 (quindici)** antecedenti il versamento del residuo del prezzo. In tal caso, il Delegato calcolerà approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista delegato e del custode giudiziario, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti; 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 versato sul conto della procedura.
   Ai fini di cui sopra, il creditore fondiario dovrà far pervenire al Professionista Delegato, **nel termine previsto per la presentazione delle offerte 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 integrale dovrà essere effettuato al Professionista Delegato secondo le modalità ordinarie.
5. **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 dell'Esecuzione.
   Le informazioni circa il regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni ecc.) saranno fornite dal Professionista Delegato.
6. **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.
7. Si informa che, **laddove l'immobile risultasse parzialmente difforme da quello autorizzato**, 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.
8. In caso di aggiudicazione per persona da nominare, il procuratore rimasto aggiudicatario deve dichiarare al professionista delegato **entro 3 (tre) giorni** dall'aggiudicazione il nome e le generalità complete della persona o del soggetto giuridico per cui ha fatto l'offerta, depositando la dichiarazione di nomina ex art 583 c.p.c., che il professionista delegato provvederà ad autenticare, e la procura notarile avente data anteriore a quella in cui ha presentato l'offerta al professionista delegato. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.
9. Si rendono edotti i potenziali offerenti (aggiudicatario o assegnatario) che, nel caso in cui l'immobile oggetto di vendita sia abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare, gli stessi potranno, dopo l'aggiudicazione o l'assegnazione, **entro e non oltre la data di pubblicazione del trasferimento**, **formulare un'istanza di attuazione dell'ingiunzione al rilascio dell'immobile** e

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

che, nel caso in cui l'acquirente del bene presenti la suddetta istanza, il Custode Giudiziario provvederà nei termini di legge (non prima di 60 giorni e non oltre 120 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.

10. Si informa che, a mente dell'art. 580 c.p.c., se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione è a lui immediatamente restituita dal delegato dopo la chiusura dell'incanto, salvo che lo stesso non abbia omesso di partecipare all'incanto, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo; **in tale ultimo caso la cauzione è restituita solo nella misura dei nove decimi (9/10) dell'intero** e la restante parte è trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione.

11. La vendita avviene in esenzione IVA, tuttavia è possibile per il debitore esecutato derogare al regime naturale dell'esenzione ai fini IVA esercitando l'opzione per l'imponibilità che dovrà essere manifestata con apposita dichiarazione allegata al decreto di trasferimento.

12. 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 sarà data pubblicità nelle forme previste dall'art. 490 c.p.c. con le seguenti modalità:

- **pubblicazione** sul "Portale delle Vendite Pubbliche" del Ministero della Giustizia;
- **pubblicazione** sui siti internet: www.astegiudiziare.it;
- **pubblicazione** tramite il sistema "Rete AsteReal Estate" sui siti internet Casa.it e Idealista.it;

Maggiori informazioni potranno richiedersi presso la Cancelleria delle Espropriazioni immobiliari del Tribunale di Potenza **oppure,** previo appuntamento telefonico, **al Custode Giudiziario nonché Professionista Delegato**: Avv. Valerio NOLE', Via Nove Luci, 10, Potenza, Cell. 347 4500063.

Potenza, 29.09.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Valerio NOLE'

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009