TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROC. N. 170/2013 R.G.E.
G.E.: DOTT.SSA ANNACHIARA DI PAOLO
PROFESSIONISTA DELEGATO: AVV. FRANCESCO SARNO

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
II° esperimento di vendita

****

Il professionista delegato **Avv. Francesco Sarno**;
- vista l'ordinanza di vendita e contestuale delega ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Potenza, Dott.ssa Daniela Di Gennaro, e depositata il 23 maggio 2015, con cui autorizzava la vendita dei beni immobili, nell'ambito della succitata procedura espropriativa;
- visto il provvedimento del 19 ottobre 2015 in cui il Giudice dell'esecuzione dettava le modalità e condizioni della delega ex art. 591 bis c.p.c.;
- visto il successivo provvedimento del 28 gennaio 2026 con cui il Giudice dell'esecuzione rimetteva gli atti al delegato e disponeva la prosecuzione delle operazioni di vendita;
- visti gli artt. 570 e segg. e l'art. 591 bis c.p.c.;

AVVISA

che il giorno 21 GENNAIO 2027, alle ore 17,00, presso il suo studio in **Tito (PZ) alla Via Giovanni Leone n. 3, tel. 0971/1566759 cell. 329/4957290**, avrà luogo la deliberazione sulle offerte per la vendita senza incanto**,** ai sensi degli artt. 572 e 573 c.p.c., dei beni immobili di seguito descritti, secondo le seguenti modalità e condizioni di vendita.

BENE IN VENDITA

LOTTO UNICO

Piena proprietà (diritti 1000/1000) di abitazione civile tipo **villetta a schiera sita in Comune di Satriano di Lucania (PZ) alla via Strada Diocesi di Satriano n.19** – piano S1-T, individuata in C.F. al Foglio 17, P.lla 1578, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 8 vani catastali, rendita € 413,17.

PREZZO BASE: Euro 128.807,00 *(centoventottomilaottocentosette/00)* oltre imposte ed oneri di legge.

OFFERTA MINIMA D'ACQUISTO: Euro 96.605,00 *(novantaseimilaseicentocinque/00)* (pari al 75% del prezzo base), oltre imposte ed oneri di legge.

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO (solo in caso di gara): Euro 2.000,00 *(duemila/00).*

STATO DETENTIVO: L'immobile risulta allo stato occupato dal debitore.

NOTIZIE SULLA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA: Dall'elaborato peritale a firma del Geom. Giuseppe Bruno il fabbricato è stato realizzato con Permesso di costruire n. 11 rilasciato in data 4.11.2023 prot. 6024 e Permesso di costruire n. 1 rilasciato in data 9.1.2007 prot. 121. Risulta dichiarazione di agibilità n. 8 del 19.3.2010 prot. 1784. Risultano lievi difformità catastali. Per quanto altro non specificato nel presente avviso si rimanda a

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

tutte le prescrizioni indicate nella perizia redatta dal Geom. Giuseppe Bruno, da intendersi qui interamente richiamata e trascritta.

REGIME FISCALE: La vendita è soggetta alle aliquote dell'imposta di registro vigente. L'aggiudicatario potrà usufruire, ricorrendone i presupposti e previa richiesta, da depositarsi presso il professionista delegato, non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dell'agevolazione "prima casa" e della tassazione col metodo del "prezzo valore".

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

1. Il fascicolo con la descrizione e la situazione del bene è consultabile, previo appuntamento telefonico, presso il suo studio in Tito (PZ) alla via Giovanni Leone n. 3 nonché presso la cancelleria Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Potenza.
2. La partecipazione alla vendita senza incanto, presuppone e richiede la conoscenza integrale dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e, infine, della relazione di stima del C.T.U. Geom. Giuseppe Bruno.
3. Gli offerenti, escluso il debitore e tutti i soggetti che per legge non sono ammessi alla vendita, dovranno presentare domanda in regola con l'imposta di bollo, in ottemperanza a quanto disposto nelle condizioni di vendita senza incanto del presente avviso e secondo le prescrizioni di legge in materia.
4. Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal professionista delegato presso il proprio studio in Tito (PZ) alla via Giovanni Leone n. 3, previo appuntamento telefonico al seguente numero (cell. 329/4957290) o inviando una e-mail al seguente indirizzo avvocato.sarno@libero.it con la precisazione che è possibile prendere visione diretta degli immobili previo appuntamento con il custode giudiziario nominato ovvero con il professionista delegato, telefonando al numero sopra indicato o inviando una richiesta via e-mail al su citato indirizzo di posta elettronica.
5. Tutte le attività delegate al sottoscritto professionista dal Giudice dell'Esecuzione con l'ordinanza di vendita, si svolgeranno presso il suo studio di Tito (PZ) alla via Giovanni Leone n. 3.
6. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti.
7. Le spese della fase di trasferimento della proprietà (spese per l'adempimento agli 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.).
8. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, anche in relazione alla legge 47/85 e al D.P.R. 380/2001, con tutti gli eventuali accessori, dipendenze e pertinenze ad essi relativi, ragioni e azioni, servitù attive e passive. La vendita avviene a corpo e non a misura e, comunque, secondo quanto descritto nella C.T.U. a firma **del Geom. Giuseppe Bruno** che deve intendersi nel presente avviso per intero richiamata e trascritta, anche in ordine alla regolarità urbanistica dei beni. La vendita forzata non è assoggettata alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Eventuali differenze non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni, senza alcuna garanzia per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi ad es. quelli urbanistici, ovvero derivanti dalla necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia.

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

9. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
10. Nei casi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare, l'aggiudicatario o l'assegnatario possono, entro e non oltre la data di pubblicazione del trasferimento, formulare un'istanza di attuazione dell'ingiunzione al rilascio dell'immobile e, nel caso di presentazione di predetta istanza, il custode giudiziario provvederà nei termini di legge (non prima di sessanta giorni e non oltre centoventi giorni dall'istanza) all'attuazione della 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.
11. Il presente avviso, unitamente all'ordinanza di delega e alla relazione del C.T.U., sarà pubblicato a cura del professionista delegato, almeno **50** giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte, sul Portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata Portale delle vendite pubbliche, nonché sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sul giornale a diffusione locale "Il Quotidiano del Sud Edizione Basilicata", almeno **45** giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte, come dettagliato nella sezione di pubblicità e informazioni del presente avviso.

MODALITA' DI VENDITA SENZA INCANTO

1) Le offerte di acquisto, ai sensi dell'art. 571 c.p.c., dovranno essere depositate, entro e non oltre le **ore 17,00 del giorno 20 gennaio 2027**, previo appuntamento telefonico al seguente numero 329.4957290, presso lo studio del professionista delegato in Tito (PZ) alla via Giovanni Leone n. 3, dal lunedì al sabato, festivi esclusi, in busta bianca chiusa e sigillata, priva di qualsiasi segno o scritta. All'atto del deposito della busta, il delegato provvederà ad annotare sull'esterno della busta la data e l'ora del deposito, il nome del G.E. e del professionista delegato, la data della vendita e il nome di chi provvede al deposito, previa identificazione.
2) L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571, comma 3, c.p.c., salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta. L'offerta non è efficace, ai sensi dell'art. 571, co. 2, c.p.c. se il prezzo offerto è inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base d'asta, se perviene oltre il termine sopra indicato o se l'offerente non presta la cauzione con le modalità che seguono, in misura non inferiore al dieci (10) per cento del prezzo da lui proposto.
3) L'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare e con l'indicazione, in caso di offerta presentata da più soggetti, di chi, tra gli stessi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
4) All'interno della predetta busta dovranno essere inseriti:

a) dichiarazione di offerta irrevocabile di acquisto in carta legale in regola con il bollo, contenente l'indicazione del numero di R.G.E. della procedura, i dati identificativi e catastali del bene per il quale l'offerta è proposta,, l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta a pena di esclusione, del modo e del tempo del pagamento, non superiore a 120 gg. dall'aggiudicazione, senza sospensione feriale, e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;

b) se PERSONA FISICA: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, residenza, stato civile dell'offerente, recapito telefonico e, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge, con allegata copia di valido documento di identificazione, (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 prevista dall'art.179 del codice civile); qualora la persona fisica partecipi in qualità di titolare di omonima ditta individuale, dovrà essere indicata la Partita Iva e all'udienza dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A., in corso di validità, della ditta stessa; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del

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

Giudice Tutelare, inserita nella busta. L'offerta potrà essere anche presentata da procuratore legale che presenterà offerta per persona da nominare.

c) se l'offerente è una SOCIETA' o ENTE: dovranno essere indicati i dati identificativi, inclusa la partita Iva o il Codice fiscale, il recapito telefonico e il fax, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante. All'offerta dovrà essere allegata copia di un valido documento di identificazione di quest'ultimo e all'udienza dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A., in corso di validità, dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;

d) l'espressa dichiarazione dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima, dell'ordinanza di delega e dell'avviso di vendita, di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile, nonché di essere a conoscenza di tutti gli oneri della vendita, anche di carattere fiscale, così come i costi di cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizione di pignoramento e/o sequestri, incluso il compenso del professionista (quest'ultimo come da liquidazione del G.E.) saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario.

e) l'assegno circolare non trasferibile pari al 10% del ***prezzo offerto***, a titolo di cauzione, emesso da istituti di credito, intestato all'ordine di "**Avv. Francesco Sarno professionista delegato proc. n. 170/2013 R.G.E. Trib. Potenza**"; tale somma sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo o di rifiuto dell'acquisto; nonché copia dell'assegno e del retro su unica facciata. In caso di mancata aggiudicazione, detto assegno sarà restituito come per legge.

f) la dichiarazione di residenza o di elezione di domicilio nel Comune di Potenza ai sensi dell'art. 582 c.p.c. (in caso di assenza o di incompleta dichiarazione, tutte le comunicazioni verranno effettuate all'offerente presso la cancelleria del Tribunale di Potenza).

g) la dichiarazione di volersi avvalere dei benefici fiscali e – ove richiesto dal professionista delegato – produrre la relativa documentazione nel termine che sarà indicato da quest'ultimo.

5) Le buste contenenti le offerte saranno aperte il giorno fissato per l'esame delle stesse, alla presenza dei creditori e degli offerenti, i quali dovranno presentarsi muniti di valido documento di riconoscimento personalmente o a mezzo mandatario, munito di procura speciale.

<u>*In caso di unica offerta (art. 572 c.p.c.)*</u>: se l'offerta è pari o superiore al 75 % del prezzo base d'asta sopra indicato si procederà all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base 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 del richiamato art. 588 e ss. c.p.c.

<u>*In caso di pluralità di offerte valide (art. 573 c.p.c.)*</u>: si procederà alla gara sull'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 degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori all'offerta minima in aumento prevista per ciascun lotto.

Allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente e, trattandosi di vendita senza incanto, l'aggiudicazione diviene definitiva il giorno stesso della deliberazione sulle offerte.

Nel caso di aggiudicazione per persona da nominare, il procuratore rimasto aggiudicatario deve dichiarare al professionista delegato entro tre giorni dall'aggiudicazione il nome e generalità complete della persona o soggetto giuridico per cui ha fatto l'offerta, depositando la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c., che il professionista delegato autenticherà, e

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

depositando 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.
Il delegato, a mente dell'art. 580 c.p.c, disporrà l'immediata restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti dopo la chiusura dell'incanto, salvo che gli stessi non abbiano omesso di partecipare al medesimo, personalmente o a mezzo di procuratore speciale, senza documentato e giustificato motivo. In tale caso la cauzione sarà restituita solo nella misura dei nove decimi dell'intero e la restante parte sarà trattenuta come somma rinveniente a tutti gli effetti dall'esecuzione.
6) A SEGUITO DI AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA: Entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni, senza sospensione feriale, dall'avvenuta aggiudicazione, ovvero entro il minor termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta, lo stesso dovrà versare il saldo-prezzo di acquisto, detratto l'importo della cauzione già versato, mediante assegno circolare o bonifico bancario sul conto della procedura, i cui estremi saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato. Inoltre, unitamente al saldo-prezzo, l'aggiudicatario dovrà versare una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico (la cui entità sarà stabilita dal professionista delegato e che sarà da questo comunicata all'aggiudicatario entro 10 giorni dall'aggiudicazione). Le spese di cancellazione delle formalità (cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni gravanti sull'immobile pignorato) resteranno a carico dell'aggiudicatario, che potrà tuttavia dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti con espressa dichiarazione sottoscritta.
All'esito dell'avvenuta operazione a saldo l'aggiudicatario avrà cura di produrre ricevuta di tutti i pagamenti effettuati al professionista delegato. Il mancato versamento nei termini degli importi di cui sopra, costituisce ragione di decadenza dell'aggiudicazione ex art. 587 c.p.c..
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.
Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (Banca o cessionario dei crediti aventi i requisiti di cui all'art. 58 della legge bancaria) e in caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di 15 giorni antecedenti il versamento del prezzo residuo), l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contrato di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) dovrà versare direttamente alla Banca mutuante (o al cessionario del credito) il saldo prezzo corrispondente al complessivo credito di questa (art. 41 del D.Lgs. 385/93) nel termine di 120 giorni dalla data in cui l'aggiudicazione è divenuta definitiva. La somma da versare sarà determinata dal professionista delegato e comunicata all'aggiudicatario tenuto conto delle somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, tutte le spese di trasferimento (registrazione e trascrizione del decreto, cancellazione gravami esistenti), nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene ove una tale attività sia ancora da compiere. 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 versata sul conto della procedura.

PUBBLICITA' E INFORMAZIONI

Del presente avviso di vendita sarà eseguita la pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c. a cura del professionista delegato con le seguenti modalità:

- Pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia (https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/) almeno 50 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte (art. 490, comma 1, c.p.c.).
- Pubblicazione per estratto sul quotidiano a diffusione locale "Il Quotidiano del Sud Edizione Basilicata", almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

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

- Pubblicazione per intero sul sito internet www.astegiudiziare.it unitamente a copia dell'ordinanza di delega, della relazione di stima e degli allegati fotografici e planimetrici, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Del presente avviso sarà data comunicazione alle parti del processo invitate a presiedere alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 572 c.p.c. e sarà depositata telematicamente nel fascicolo d'ufficio.
Per ogni informazione far riferimento al professionista delegato Avv. Francesco Sarno – cel. 329.4957290 – avvocato.sarno@libero.it - sarno.francesco@cert.ordineavvocatipotenza.it .

Potenza, 16 ottobre 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Francesco Sarno

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