Ornella Oropallo
Dottore Commercialista e Revisore dei Conti
Via Del Centenario, 76 - 84091 Battipaglia (SA)
Tel. 0828 313994 - 339 3733250 - e-mail oropalloornella@gmail.com

TRIBUNALE DI POTENZA
Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott. Davide Visconti

Procedura Esecutiva Immobiliare R.N.G.E. 49/2020

AVVISO DI VENDITA

La **dott.ssa Ornella Oropallo**, con studio in Battipaglia, alla Via Del Centenario,76, professionista delegata alle operazioni di vendita *ex art. 591 bis c.p.c.*, giusta ordinanza del Giudice dell'Esecuzione resa in data 21.06.2023 nella procedura esecutiva immobiliare **n. 49/2020 R.G.E.** del Tribunale di Potenza ad istanza della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. , proseguita per intervento ex art. 111 c.p.c. da KNICKS SPV S.r.l.;

- visto l'art.591 bis c.p.c. vigente;
- visto il provvedimento di delega del 21.6.2023, letta la Relazione dell'Esperto geom. Rocco Sileo depositata in atti;
- visto che il bene è rimasto invenduto nel precedente esperimento di vendita considerato che, nel caso di specie, non sono emersi elementi da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art.568 c.p.c;
- considerato che nel caso di specie è esclusa la vendita con modalità telematiche in quanto pregiudizievole per gli interessi dei creditori poiché la difficile collocazione sul mercato dell'immobile sarebbe amplificata ove le modalità di partecipazione della gara richiedesse un grado di tecnicismo più elevato;
- ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo n. 196 del 30.06.2003 e successive modifiche ed integrazioni, le informazioni sull'identità dei debitori sono reperibili presso lo studio del professionista delegato;

A V V I S A

a norma dell'art.490 c.p.c che ha fissato per il giorno **18 dicembre 2026** alle **ore 12:00**

la vendita **SENZA INCANTO** del seguente lotto di seguito sinteticamente descritto

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

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà (1/1) dell'abitazione sita alla c.da Tora snc del Comune di Pignola (PZ), Piano S1-T-1, con terreno circostante, catastalmente riportati nel comune di Pignola nel N.C.E.U. al foglio 3 part. n. 624 e nel C.T. al foglio 3 part. n. 623 e al foglio 2 part. n. 529 e n. 531.

- **Prezzo base € 160.500,00** (Eurocentosessantacinquecento/00)
- **Offerta minima 75% prezzo base € 120.500,00 (**Eurocentoventicinquecento/00)
- **Offerta in aumento: € 1.000,00**

CONDIZIONI E MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. ciascun offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare, **entro le ore 13,00 del giorno precedente la data fissata per la vendita, quindi entro il 17 dicembre 2026,** nel luogo indicato dal professionista delegato previo appuntamento telefonico al n. 339/3733250, una **busta chiusa** per ciascun singolo lotto contenente:

(i) **l'offerta di acquisto**, in bollo da € 16,00, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni e

(ii) **la cauzione,** a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE **pari almeno al 10% del prezzo offerto**, intestato *a "Proc. Esec. 49/2020 Trib. Potenza".*

2. All'esterno della busta verrà annotato, dalla scrivente o da un suo incaricato, il nome di chi materialmente provvede al deposito, la data e l'ora del deposito, il nome del Professionista Delegato e la data fissata per l'esame delle offerte.

3. Le buste saranno aperte il giorno fissato per l'esame delle offerte, alla presenza degli offerenti, ove comparsi, presso **Godesk, Via della Tecnica 18, Potenza**.

4. Ciascun offerente, ai sensi dell'art. 571, comma 1 c.p.c., tranne il debitore, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato), anche a norma dell'art. 579, comma 3 c.p.c. (il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui all'art. 579, comma 3 c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente alla dichiarazione del nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1 c.p.c.).

5. L'OFFERTA, SOTTOSCRITTA IN CALCE, DOVRÀ CONTENERE

- Il nome ed il cognome dell'offerente se persona fisica, (o la ragione sociale o la denominazione sociale se persona giuridica con le generalità del legale

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

rappresentante), il luogo e data di nascita, codice fiscale, residenza, stato civile e, se coniugato, il regime patrimoniale dei coniugi - se in regime di comunione legale dei beni, le generalità complete del coniuge non offerente, compreso il codice fiscale al fine di trasferire ad entrambi, pro-quota, il bene in caso di aggiudicazione (*nell'ipotesi di acquisto a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione di beni, occorre produrre, oltre alla dichiarazione di quest'ultimo ex art. 179, comma 1, lett. f., cod. civ, quella del coniuge non acquirente di cui al secondo comma della medesima disposizione normativa*); se l'offerente è minorenne o incapace, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o da chi ne fa le veci, previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente è cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità; l'offerente dovrà dichiarare residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Potenza ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria; recapito telefonico;

- in caso di offerta presentata da più soggetti, l'indicazione di quello, tra questi, che abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento;
- l'indicazione del numero di ruolo generale della procedura esecutiva;
- i dati identificativi del bene (e del lotto) cui l'offerta si riferisce;
- l'indicazione del prezzo offerto che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base e cioè non inferiore all'offerta minima come sopra indicata, a pena di inefficacia dell'offerta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima redatta dall'esperto e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dell'immobile;

6. ALL'OFFERTA DI ACQUISTO DOVRANNO ESSERE ALLEGATI:

a) l'assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato *alla "Proc. Esec. 49/2020 Trib. Potenza".* **per un di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione ed in conto prezzo di aggiudicazione;**

b) se l'offerente è persona fisica, copia di valido documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente. Se questi è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o dell'unito civilmente (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo

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

contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale.

c) se l'offerente è un soggetto non persona fisica, documentazione comprovante i poteri e la legittimazione del legale rappresentante che ha sottoscritto l'offerta (es. procura speciale o certificato camerale a non più di tre mesi) nonché copia della delibera assembleare o consiliare che fosse necessaria;

d) se l'offerente è cittadino di altro Stato, non facente parte dell'Unione Europea, certificato di cittadinanza ed eventuale permesso di soggiorno in corso di validità;

e) se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato o soggetto ad amministrazione di sostegno, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia conforme del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare.

7. In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;

8. In caso di mancata aggiudicazione, l'assegno verrà restituito a fine udienza

9. **L'offerta non è efficace:** a) se perviene oltre il termine innanzi stabilito, ovvero **oltre le ore 13,00** del giorno precedente la data fissata per la vendita **e dunque entro il 17 dicembre 2026**; b) se il prezzo offerto è inferiore di oltre ¼ il prezzo base c) se l'offerente non presta cauzione in misura pari almeno al 10% del prezzo offerto secondo le modalità innanzi elencate.

10. **L'offerta è irrevocabile** e si potrà procedere all'aggiudicazione definitiva anche in assenza dell'offerente, salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta e fatta salva l'applicazione delle previsioni di cui all'art. 572, commi 2 e 3 c.p.c..

11. SVOLGIMENTO DELL'ASTA

a) In caso di UNICA OFFERTA VALIDA :

- se l'offerta sia pari o superiore al prezzo-base d'asta indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e si procederà senz'altro ad aggiudicazione all'unico offerente.
- se l'offerta è inferiore al prezzo-base d'asta indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta: pari o superiore al 75%), l'offerta sarà accolta e si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente salvo che: in primo luogo, il professionista delegato ritenga – in presenza di circostanze specifiche e concrete da indicare in ogni caso espressamente – che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo

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

superiore con una nuova vendita; in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.;

b) **<u>In caso di pluralità di OFFERTE VALIDE si procederà :</u>**

- **in primo luogo**, 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 minimo di € 1.000,00 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 prezzo-base d'asta 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;
- **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;

12. **SALDO PREZZO**: dovrà essere effettuato entro e non oltre il termine **<u>di 120 giorni</u>**, **senza alcuna sospensione feriale**, dalla data di aggiudicazione, <u>ovvero entro il minor termine</u> 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, con autorizzazione al Professionista delegato al prelievo, senza bisogno di ulteriore specifico mandato, delle sole somme corrispondenti alle spese di

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

trasferimento e oneri fiscali, spese queste che saranno previamente e specificamente quantificate dal Delegato nell'attestazione di capienza fondo spese di trasferimento da trasmettersi unitamente alla bozza del D.T.; **le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario,** il quale potrà dispensare il delegato dai relativi adempimenti; il professionista delegato indicherà tale circostanza nell'avviso di vendita; 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; nello stesso termine dovrà essere consegnata al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo; visto l'art. 569 comma 3 c.p.c., si ritiene che non ricorrano giustificati motivi per disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, tenuto conto del valore del compendio pignorato, nonché del termine minimo di 120 giorni già concesso;

Ai sensi dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata dovrà essere imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

13. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne preventiva ed esplicita comunicazione al professionista delegato.

14. Si avvisa che, in mancanza di tempestivo versamento del prezzo nei termini di legge, ai sensi dell'art. 587 c.p.c. l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la cauzione versata verrà incamerata a titolo di multa, previo tempestivo avviso al Giudice dell'esecuzione. L'aggiudicatario verrà inoltre condannato, ex art. 587 c.p.c., al pagamento della differenza tra il prezzo base d'asta e quello di aggiudica unito alla cauzione confiscata.

15. in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista delegato, il delegato dovrà riferire immediatamente al giudice e, in caso di impossibilità ovvero in mancanza per qualsiasi motivo di un provvedimento di sospensione del giudice, procedere egualmente all'esperimento di vendita; tranne il caso in cui il Professionista Delegato accerti che tutti i creditori muniti di titolo esecutivo abbiano depositato atto di rinunzia;

16. 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 quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo), il delegato provvede a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, 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

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

procedura; il versamento al creditore fondiario di somme eccedenti le spettanze di questo sarà considerato un grave motivo ai fini della revoca dell'incarico ricevuto; 24. ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;

17. il delegato provvede ad effettuare, se del caso, la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;

18. il delegato provvede altresì a predisporre la bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile), trasmettendolo, unitamente al fascicolo, al Giudice per l'emanazione;

19. se il versamento del prezzo è avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, **nella bozza di decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto;**

20. emesso il decreto di trasferimento il delegato provvederà ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione, annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento, salvo se a ciò esonerato;

21. l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; 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 adempimento (art. 586 c.p.c.);

22. il delegato trasmetterà all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento e a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti rispetto alle spese occorrenti per il trasferimento;

23. tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o dal Cancelliere o dal Giudice dell'Esecuzione dovranno essere effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio, e ogni ulteriore informazione potrà essere richiesta dagli interessati allo stesso delegato o al custode giudiziario al n. **339 3733250.**

24. **La PUBBLICITÀ LEGALE** prevista dall'art. 490 c.p.c. sarà effettuata, a cura del Professionista Delegato, mediante pubblicazione su - **Portale delle Vendite Pubbliche del**

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

Ministero di Grazia e Giustizia e nel termine di almeno 50 (cinquanta) giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte_-pubblicazione, per il tramite di **Aste giudiziarie Inlinea s.p.a.,** dell'ordinanza di delega , avviso di vendita, unitamente alla relazione di stima ed allegati fotografici e planimetrici, nel sito Internet autorizzato **www.astegiudiziarie.it** almeno 50 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte; la stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito web del Tribunale **www.tribunalepotenza.it;** - inserzione, almeno cinquanta giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto e negli spazi della testata abitualmente destinati a questi fini, di un **quotidiano di informazione a diffusione locale**; - pubblicazione , tramite il sistema "**Rete Aste Real Estate", sui siti Internet Casa.it e Idealista.it** per il periodo di almeno cinquanta giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto;

DESCRIZIONE DELL' IMMOBILE

(come da C.T.U. in atti)

Per quanto qui non riportato, intendendosi quanto sotto solo indicativo, si rinvia alla relazione di stima redatta dal Geom. Rocco Sileo, depositata in atti e pubblicata sul sito internet **www.astegiudiziarie.it**

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà (1/1) dell'abitazione sita alla c.da Tora snc del Comune di Pignola (PZ), Piano S1-T-1, con terreno circostante, catastalmente riportati nel comune di Pignola nel N.C.E.U. al foglio 3 part. n. 624 e nel C.T. al foglio 3 part. n. 623 e al foglio 2 part. n. 529 e n. 531.

Altre informazioni sugli immobili come da relazione dell'Esperto

Il fabbricato si sviluppa su tre livelli:

- **piano interrato** composto da due locali deposito, un wc/lavanderia;
- **piano terra** composto da un portico d'ingresso, un soggiorno, una cucina con adiacente tettoia coperta, un disimpegno, un bagno e una camera da letto, un ripostiglio, una scala interna che conduce al primo piano (sottotetto) e una scala che conduce al piano interrato;
- **piano primo** (sottotetto) composto da un disimpegno, tre camere e due bagni;
- **area pertinenziale** in cui insiste un piccolo locale tecnico. Parte dell'area esterna è utilizzata come corte e strada di accesso a servizio del fabbricato.
- Il piano interrato è adibito a deposito/lavanderia ed è composto da due locali deposito e un locale wc/lavanderia; il piano terra è adibito ad abitazione ed è composto da un portico d'ingresso, un soggiorno, una cucina con adiacente tettoia coperta, un disimpegno, un bagno e una camera da letto, un ripostiglio, una scala interna che conduce al primo piano (sottotetto) e una scala che conduce al piano interrato; il primo piano

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

(sottotetto) è adibito a abitazione ed è composto da un disimpegno, tre camere e due bagni.

- Il fabbricato è dotato di un portico esterno e una tettoia coperta rispettivamente di mq 18,30 e mq 68,37 e, entrambe, realizzate in legno e pavimentate.
- Nel complesso, le rifiniture sono di tipo civile.
- Il fabbricato è in buono stato di manutenzione, intonacato e rifinito con pittura murale.
- Gli infissi esterni e interni sono in legno.
- Il fabbricato è dotato di impianto idrico, elettrico e di riscaldamento autonomo.
- L'area pertinenziale è dotata di un piccolo locale tecnico in pessime condizioni, e allo stato attuale dismesso. Parte dell'area esterna è utilizzata come corte e strada di accesso a servizio del fabbricato. È collegato all'acquedotto, alla rete fognaria e alla rete elettrica pubblica.
- L'impianto di riscaldamento è alimentato con caldaia autonoma. Manca la documentazione relativa all'impianto termico e non è dotata di attestazione di prestazione energetica. Il sottoscritto non ha provveduto alla elaborazione dell'attestato di prestazione energetica (APE) per evitare duplicazione di spesa. L'APE, infatti, priva di documentazione ha validità di un anno dalla data elaborazione (Cfr. DPR 74/2013), quindi al momento della vendita, presumibilmente successiva all'anno di validità dell'APE, non sarebbe più valida.
- I terreni sono immediatamente limitrofi al fabbricato e porzione di essi è utilizzata come corte. Si precisa che tutte le particelle costituiscono area di pertinenza esclusiva dell'abitazione degli esecutati distinta in catasto in tre particelle di terreno, e la particella 531 del foglio 2, catastalmente non è contigua alla particella 529 dello stesso foglio, ma separata dalla particella 206 del foglio 2, non intestata agli esecutati e non oggetto di pignoramento.
- La superficie complessiva dei terreni è di mq 3.755 di cui mq 715,00 utilizzati come corte e strada di accesso a servizio del fabbricato. Si precisa che l'accesso all'intero compendio avviene da strada pubblica, che non risulta individuata catastalmente. Infatti, la strada pubblica, catastalmente, occupa una parte del "Fosso Lago" e del "Fosso Narducci" e la strada privata di accesso al fabbricato insiste parzialmente anche sulle particelle 371 e 372 del foglio 3 del comune di Pignola, dette particelle non sono intestate agli esecutati e non sono oggetto di pignoramento.
- I confini della proprietà sono delimitati da muretti in blocchetti di cemento, con recinzione in rete metallica e siepi vegetali. L'accesso all'intero compendio è chiuso con cancello metallico. Nella particella n. 529 e 531 sono presenti alcuni alberi e arbusti.

Difformità catastali: lo stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale sia per difformità planimetriche, sia per la diversa destinazione d'uso rispetto a quella dichiarata.

Difformità urbanistiche: il fabbricato è stato autorizzato dal Comune di Pignola con Permesso a costruire n. 39/2004 in sanatoria al permesso a costruire n. 19/2003 e le planimetrie dello stato di fatto non sono conformi agli elaborati grafici autorizzati. Il fabbricato può essere reso urbanisticamente conforme.

Vincoli urbanistici:

La zona in cui sorge il fabbricato è soggetta ai seguenti vincoli urbanistici

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

- La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera, tuttavia, gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dall'effettuare una preventiva due-diligence sulla situazione edilizia, urbanistica e catastale degli immobili.

- **La partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale di tutto il contenuto dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, della documentazione ipotecaria e catastale in atti, nonché della relazione di stima del C.T.U., con tutte le prescrizioni ivi contenute.**

- Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alle regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, 5° comma e 40, 6° comma, della medesima Legge 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).

- La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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 dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, 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 del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

- In relazione alla regolarità urbanistica ed edilizia, esclusivamente nel caso in cui dovesse verificarsi la ricorrenza dei presupposti di legge, l'aggiudicatario potrà avvalersi, entro 120 giorni dal decreto di trasferimento, delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001 n. 380, di cui all'art. 40, comma 6, della legge 28 febbraio 1985 n. 47.

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

REGIME FISCALE

Si dà atto che gli esecutati sono persone fisiche e che il trasferimento è soggetto ad imposta di registro proporzionale, imposte ipotecaria e catastale fisse. Maggiori informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte di trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato su richiesta. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera, tuttavia, gli offerenti dall'effettuare una preventiva due-diligence sul trattamento fiscale del trasferimento.

PROVENIENZA

Il compendio pignorato risulta pervenuto in forza di atto di compravendita per notar Branca Francesco del 24/06/2004, rep. 2026/536, trascritto a Potenza il 29/06/2004 ai nn.13187/7755 contro omissis, a favore di omissis per ½ di piena proprietà e di omissis per ½ di piena proprietà. La compravendita aveva per oggetto un fabbricato censito nel N.C.E.U. del Comune di Pignola al foglio n. 3 part. n. 624 e dai terreni censiti nel C.T. del Comune di Pignola al foglio n. 3 part. 623 e foglio n. 2 part. n. 529 e n. 531.

STATO OCCUPATIVO

- L'immobile è occupato dai debitori e dal nucleo familiare

- Custode del compendio pignorato è il medesimo professionista delegato, *dott.ssa Ornella Oropallo* a cui è affidata, in mancanza di esonero da parte dell'aggiudicatario, la liberazione degli immobili. **L'aggiudicatario o l'assegnatario dell'immobile possono, entro e non oltre la data di pubblicazione del trasferimento, formulare istanza di attuazione dell'ingiunzione al rilascio dell'immobile**. In tal caso il custode giudiziario provvederà nei termini di legge (non prima di 60 giorni e non oltre 120 giorni dalla predetta istanza) all'attuazione della stessa. 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.

  - in tutti i casi di emissione anticipata dell'ordine di liberazione il Custode provvede a curarne l'attuazione coattiva (anche mediante l'ausilio della forza pubblica) anche successivamente all'emissione del decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario, su espressa istanza di questi.

PUBBLICITA' e VISITE

Il presente avviso sarà pubblicato a norma dell'art.490 c.p.c., 1°comma, "**Portale delle vendite pubbliche**" presso il Ministero della Giustizia, **almeno cinquanta giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto**;

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

Il Professionista Delegato curerà, affidando all'uopo incarico ad Aste Giudiziarie Inlinea S.pa,, gli ulteriori seguenti adempimenti:

- **pubblicazione** dell'ordinanza di vendita, avviso di vendita, unitamente alla relazione di stima ed allegati fotografici e planimetrici, nel sito Internet autorizzato **www.astegiudiziarie.it** almeno 50 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte; la stessa pubblicità sarà resa visibile anche tramite il sito web del Tribunale www.tribunalepotenza.it
- **pubblicazione** di un estratto di vendita, almeno 50 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte ed una sola volta, sul **quotidiano d'informazione a diffusione locale LA NUOVA srl (ed.Basilicata);**
- pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti Internet Casa.it e Idealista.it per il periodo di almeno **cinquanta giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto;**

Il professionista delegato, effettuerà **presso il proprio studio,** tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. e segg. debbono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, e ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il suo studio, **previo appuntamento telefonico** ai seguenti recapiti tel. 0828 343991- 339 3733250; o a mezzo mail ai seguenti indirizzi o.oropallo@pec.commercialistisalerno.it – email: oropalloornella@gmail.com

Custode giudiziario dei beni oggetto di vendita è lo stesso professionista delegato Dott. Ornella Oropallo, cui rivolgersi per visionare gli immobili sopra indicati.

La visita del cespite posto in vendita dovrà essere prenotata nell'apposita sezione ***" prenota visita immobile"*** presente sul portale vendite pubbliche.

Potenza, 10/10/2026

Il professionista delegato
dott. Ornella Oropallo

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