

Avv. Giovanni BARONE

Via dei Molinari, 14 - 85100 POTENZA

Tel/fax 0971 283267 Cell. 338 35 89 783

email: giovannibarone4@gmail.com

p.e.c.: barone.giovanni@cert.ordineavvocatipotenza.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA
Espropriazione immobiliare n. 95/2017 R.G.E.
Giudice dell'Esecuzione: Dott. Davide VISCONTI
Professionista Delegato: Avv. Giovanni BARONE

ASTE
GIUDIZIARIE®

AVVISO DI 4° VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto Avv. Giovanni BARONE, Professionista Delegato, dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Potenza, al compimento delle operazioni di vendita, nella procedura esecutiva in intestazione, giusta ordinanza del 20.09.2023 e successiva proroga del 31.10.2024, visti gli artt. 570 e segg., 576 e 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **13 maggio 2025, alle ore 17:00**, presso i locali siti in Potenza alla Via dei Molinari, 14, 1° piano, avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

del bene, di seguito specificato, descritto e valutato nella C.T.U. a firma dell'Ing. Giorgio Maria RESTAINO, depositata, presso la Cancelleria del Tribunale di Potenza, in data 14.10.2019, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta ed alla quale si rinvia anche per la regolarità urbanistica.

LOTTO 1 Piena proprietà (1000/1000) di:

- **Appartamento sito in Potenza alla via Ionio, 14**, con annesso vano soffitta al piano sottotetto, in catasto fg 68, p.lla 3496, sub. 22, piano 3, int. 6, scala A, cat. A/3, cl. 6, vani 6,5, r.c. € 436,41;
- **Locale garage, sito in Potenza alla via Ionio, 14**, di pertinenza dell'abitazione di cui sopra, in catasto fg 68, p.lla 3496, sub. 6, cat. C/6, cl. 5, mq 11 circa, piano T, scala A, r.c. € 27,84.

Il perito ha riferito che l'immobile risulta privo dell'attestato di prestazione energetica e che sussistono delle difformità tra la situazione reale dei luoghi e quella riportata nella planimetria catastale, in particolare ha riscontrato la demolizione di due tramezzi interni e la diversa distribuzione dei vani interni. I costi per l'A.P.E. e per l'eliminazione di tali difformità sono già stati detratti dal prezzo base.

L'immobile è attualmente occupato dai debitori.

PREZZO BASE: € 47.442,70 (euro: quarantasettemilaquattrocentoquarantadue/70).

OFFERTA MINIMA: € 35.582,03 (euro: trentacinquemilacinquecentoottantadue/03) pari al 75% del prezzo base.

OLTRE IMPOSTE DIRETTE E INDIRETTE E ONERI DI TRASFERIMENTO

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1) Per partecipare alla vendita, gli offerenti dovranno depositare, all'Avv. Giovanni BARONE, domiciliato per le operazioni di vendita presso i locali siti in Potenza, alla Via dei Molinari n. 14, 1° piano, **entro le ore 17:00 del giorno precedente la data della vendita**, una busta chiusa 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 al Professionista Delegato, per ciascun lotto a cui si partecipa.

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.

L'offerta, inoltre, dovrà contenere:

- cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza dell'offerente (o degli offerenti), 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 del coniuge, con accluse copie fotostatiche del documento di riconoscimento e del tesserino di codice fiscale; in tale caso, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, il coniuge dovrà partecipare alla seduta fissata per l'esame delle offerte e rendere la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.
- **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, **a pena di inammissibilità**, certificato e non visura rilasciato dalla Camera di Commercio in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, che in nome e per conto della società presenta l'offerta, oltre alla fotocopia di un documento di identità dell'offerente, nonché l'indirizzo attivo di posta elettronica certificata della società;
- **nel caso di offerta per persona da nominare**, formulata da avvocato, ai sensi dell'art. 579, 2° comma c.p.c., la riserva di nomina dovrà essere espressa nell'offerta di acquisto e dichiarata nei tre giorni successivi all'aggiudicazione, attraverso il deposito di una dichiarazione che individui il soggetto per il quale è stata fatta l'offerta, corredata da procura speciale, avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte; in mancanza, l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta;
- gli offerenti dovranno dichiarare la residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Potenza ai sensi dell'art. 582 c.p.c., in mancanza le notificazioni e comunicazioni potranno essere effettuate presso la Cancelleria.

2) L'offerta corredata di tutti gli allegati, contenuta in busta chiusa, deve essere depositata **entro il termine di cui al punto 1)**. 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 alla aggiudicazione.

Nell'ipotesi di presentazione di 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 sia inferiore al VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di

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 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 ommesso 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 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;
- **inserzione**, almeno 50 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, di un estratto della vendita, su un quotidiano d'informazione;
- **pubblicazione**, almeno 50 giorni prima della data fissata per la vendita, tramite il sistema "Rete Aste Real 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. Giovanni BARONE Cell. 338 3589783.

Potenza, 27.02.2025

**Il Professionista Delegato
Avv. Giovanni BARONE**