

**TRIBUNALE DI POTENZA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**G.E. Dott.ssa Annachiara Di Paolo**  
**Procedura Esecutiva Immobiliare n.3/2021 RGE**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

Il professionista delegato **Avv. Giuseppe Lofrano**, domiciliato presso il suo Studio in Potenza alla via F. Filzi n.4,

- vista l'ordinanza del G.E. Dr.ssa Annachiara Di Paolo del 23/02/2023, con cui è stata conferita la delega di vendita;
- visto il provvedimento del G.E. Dr.ssa Annachiara Di Paolo del 29/02/2024, di revoca aggiudicazione e di prosieguo delle vendite;
- visto l'art. 591 bis c.p.c. vigente;
- 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.;

**AVVISA**

**Che il giorno 08/11/2024 alle ore 12:00**

Presso lo Studio del professionista delegato, con sede in Potenza, alla via F. Filzi, 4, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO**, ai sensi degli artt. 571 e ss. c.p.c., dei beni immobili pignorati di seguito descritti ed alle condizioni sotto riportate.

**BENE IN VENDITA**

**LOTTO 1:** Piena proprietà di **Appartamento** nel Comune di Tito (Pz) in Via San Vito n°228/a, piano 1, identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Tito (Pz) al Foglio 32 P.Illa 1417 sub.22 categoria A/2 di classe 5 - 11 vani, rendita 795,34 € e Piena proprietà di **Garage** nel Comune di Tito (Pz) in Via San Vito Snc, piano T, identificato in Catasto Fabbricati del Comune di Tito (Pz) al Foglio 32 P.Illa 1417 sub.19 categoria C/6 di classe 8 - 42 mq., rendita 84,29 €. **Stato: occupato**

**Prezzo Base: € 168.750,00**

**Offerta minima presentabile: € 126.563,00 (arrotondato)**

L'offerta minima presentabile dal partecipante, quindi, potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra indicato.

Più precisamente, ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 572 c.p.c., nel caso di presentazione di unica offerta valida (esalvo quantosi dirà di seguito nella parte "**CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO**");

1. sel'offerta è pari o superiore ad **€ 168.750,00** (prezzo base), la stessa è senz'altro accolta;
2. se l'offerta è pari o superiore ad **€ 126.563,00** (offerta minima presentabile), la stessa è accolta solo quando il professionista delegato non ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c.;
3. sel'offerta è inferiore ad **€ 126.563,00** (offerta minima presentabile), la stessa è comunque inefficace.

**Stato detentivo e situazione urbanistica del bene:**

I suddetti beni pignorati sono occupati ed utilizzati dal debitore esecutato che lo abita con il proprio nucleo familiare. Secondo la CTU a firma dell'Geom. Rocco Corallo, depositata in data 16.01.2023, l'esperto estimatore precisa anche che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento (P.Illa 1417 sub.22) è ubicata in un fabbricato costruito nel 2004 con Permesso di Costruire n.46 del 19/02/2004 e successiva variante con Permesso di Costruire n.358 del 26/10/2006, rilasciati dal Comune di Tito (Pz). Dagli elaborati rinvenuti e lo stato attuale si evincono delle difformità, la suddetta unità immobiliare è stata fusa con un'altra unità creando un unico appartamento e modificando in gran parte la distribuzione interna. I costi per sanare tali difformità si aggirano a circa 1.000,00 € e che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento (Fg. 32 P.Illa 1417 sub.19) è ubicata accanto al fabbricato costruito nel 2004 con Permesso di Costruire n.46 del 19/02/2004 e successive variante con Permesso di Costruire n.358 del 26/10/2006, rilasciati dal

Comune di Tito (Pz). Dagli elaborati rinvenuti e lo stato attuale si evince che la predetta unità è completamente abusiva e priva di titolo abilitativo. I costi per sanarla si aggirano a circa 6.000,00 €.

**Per quant'altrono specificato nel presente avviso si rimanda a tutte le prescrizioni indicate nella CTU redatta dal Geom. Rocco Corallo, visibile sul sito [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e sul portale delle vendite pubbliche.**

#### **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

Il fascicolo, con la descrizione e la situazione dei beni, è consultabile, previo appuntamento telefonico al 3473322222, presso lo Studio dell'Avv. Giuseppe Lofrano in Potenza alla via F. Filzi, n. 4, nonché presso il Tribunale di Potenza, Cancelleria delle esecuzioni immobiliari. **La partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale di tutto il contenuto dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della relazione di stima del C.T.U., con tutte le prescrizioni ivi contenute;**

A) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (CTU Geom. Rocco Corallo, depositata in data 16.01.2023) 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, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze, non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di 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 comprese, 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 pagati 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.

B) Il prezzo base per le offerte è fissato come sopra indicato, con la precisazione che saranno considerate valide le offerte inferiori fino ad 1/4 rispetto al Prezzo base come sopra determinato ed eventualmente ridotto;

C) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato

D) 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) dovranno essere anticipate dallo stesso aggiudicatario, ma lo stesso potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti (art. 586 c.p.C.).

E) la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali; Maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal delegato alla vendita, previo appuntamento telefonico ai seguenti numeri 0971-1564190 – 3473322222.

#### **CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO**

Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare, presso lo studio del professionista delegato, in Potenza alla via F. Filzi, n. 4, **ENTRO le ore 12:00 del giorno 07/11/2024 (GIORNO PRIMA), previo appuntamento telefonico (al n. 0971-1564190 o 347/3322222)**, una busta chiusa, completamente in bianco, 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 Giudice dell'esecuzione e del delegato**, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e il nome di chi materialmente provvede al deposito, previa identificazione.

#### **La busta dovrà contenere:**

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

• un assegno circolare NON TRASFERIBILE, intestato all'ordine di: "**Avv. Giuseppe Lofrano – professionista delegato - proc. esec. imm.re n. 3/2021 RGE**", nonché copia dell'assegno e del retro su un'unica facciata, per un importo pari almeno al **10% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

**L'offerta dovrà contenere:**

• l'identificazione del bene cui si riferisce l'offerta, il prezzo offerto che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, pena l'esclusione, nonché ogni altro elemento utile alla valutazione di questa;

• le complete generalità dell'offerente (all'uopo dovrà essere allegata copia del documento di identità dell'offerente), l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (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); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza), a pena di inammissibilità, certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare. 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; i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; l'indicazione del prezzo offerto; il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore al **termine massimo di centoventi giorni dalla data di aggiudicazione**; l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima;

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

• La dichiarazione del termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore a **120 giorni dall'aggiudicazione** (da intendersi come termine massimo, nel senso che l'offerente può indicare un termine più breve, e tale circostanza potrà essere valutata dal delegato per la valutazione della migliore offerta);

• 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.

**L'offerta non è efficace** se perviene oltre il termine stabilito o se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

All'udienza fissata **del 08/11/2024 ore 12:00** - saranno aperte le buste alla presenza dei creditori e degli offerenti e si procederà al loro esame:

**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 vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta 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 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 PIU' OFFERTE VALIDE, si procederà:

• 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 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.; 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.

- il saldo-prezzo dovrà essere versato 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, con autorizzazione al Professionista delegato al prelievo, senza bisogno di ulteriore specifico mandato, delle sole somme corrispondenti alle spese di 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.

- 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.

### **PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI**

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

- **Publicazione sul “portale delle vendite pubbliche”** del Ministero della Giustizia previsto dall'art. 490, comma 1, c.p.c. (<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/>) come previsto dall'**art. 490 comma 1 c.p.c. almeno cinquanta giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto.**

- **Publicazione, per il tramite di Aste giudiziarie Inlinea s.p.a.**, dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici **almeno cinquanta giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto** e fino al giorno delle vendite sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it);

- inserzione, almeno **cinquanta giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto** e negli spazi della testata abitualmente destinati a questi fini, del quotidiano “Il Mattino”.

- pubblicazione, tramite il sistema “Rete Aste Real Estate”, sui siti Internet [Casa.it](http://Casa.it) e [Idealista.it](http://Idealista.it) per il periodo di almeno **cinquanta giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto**;

Del presente avviso sarà data comunicazione alle parti del processo invitate a presiedere alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 572 comma 1, c.p.c. e sarà depositata telematicamente nel fascicolo d'ufficio.

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o dinanzi al Giudice delle Esecuzioni o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo Studio:

**Avv. Giuseppe Lofrano - Via F. Filzi n. 4 – POTENZA**

**Tel./Fax 0971/1564190 – [lofranogiuseppe@gmail.com](mailto:lofranogiuseppe@gmail.com) – [avv.giuseppelofrano@legalmail.it](mailto:avv.giuseppelofrano@legalmail.it)**

La visita dei cespiti posti in vendita dovrà essere prenotata nell'apposita sezione "prenota visita immobile" presente sul portale delle vendite.

Potenza, 12/07/2024

Il Professionista Delegato  
(Avv. Giuseppe Lofrano)