

Avv. Caterina Saponara
Piazza Della Costituzione Italiana, 35 - 85100 POTENZA
Tel.0971.1833338 - fax 0971.1830144 - Cell.328.4112184
Email: studiocaterinasaponara@gmail.com
[PEC: saponara.caterina@cert.ordineavvocatipotenza.it](mailto:saponara.caterina@cert.ordineavvocatipotenza.it)

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA
Espropriazione immobiliare n. 33/2021 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: **Dott. Davide VISCONTI**
Professionista Delegato: **Avv. Caterina Saponara**
Custode giudiziario: **Avv. Caterina Saponara**

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

La sottoscritta Avv. Caterina Saponara, professionista delegata dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Potenza, al compimento delle operazioni di vendita, nella procedura esecutiva in intestazione, giusta ordinanza del 05.07.2023 e successivo provvedimento del 8.5.2024,

AVVISA

che il giorno **23 GENNAIO 2025, alle ore 17:00**, nel suo studio in Potenza alla Piazza Della Costituzione Italiana, 35, avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO

dei beni, nella consistenza e con le caratteristiche indicate nella CTU a firma del Geom. Antonino Lorusso depositata in data 10.06.2023, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, anche con riferimento alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Piena proprietà – diritti 1/1 - di Opificio adibito a Frantoio Oleario, con aerea di pertinenza, alloggi e uffici, ubicato nel comune di Ripacandida (PZ), nella zona Artigianale, alla Via Raffaele Ciriello censito in N.C.E.U. al Foglio 12, particella 934, sub 5-6-8-9-10-12-13- Mq.930, costituito da:

- 1) piena proprietà (1/1) su OPIFICIO in Ripacandida (PZ), Zona Artigianale Piano T, in catasto fabbricati al fg.12 – part.934 – sub 5- cat. D/1 - rendita euro 2.709,00;
- 2) piena proprietà (1/1) su OPIFICIO in Ripacandida (PZ), Zona Artigianale Piano T, in catasto fabbricati al fg.12 – part.934 – sub 6- cat. D/1 - rendita euro 2.205,00;
- 3) piena proprietà (1/1) su AUTORIMESSA in Ripacandida (PZ), Zona Artigianale Piano T, in catasto fabbricati al fg.12 – part.934 – sub 8 - cat. C/6 – classe 3 – mq.26 - rendita euro 32,23;
- 4) piena proprietà (1/1) su immobile in corso di costruzione in Ripacandida (PZ), Zona Artigianale Piano 1, in catasto fabbricati al fg.12 – part.934 – sub 9 - cat. F/3;
- 5) piena proprietà (1/1) su immobile in corso di costruzione in Ripacandida (PZ), Zona Artigianale Piano 1, in catasto fabbricati al fg.12 – part.934 – sub 10 - cat. F/3;
- 6) piena proprietà (1/1) su immobile in corso di costruzione in Ripacandida (PZ), Zona Artigianale Piano 2, in catasto fabbricati al fg.12 – part.934 – sub 12 - cat. F/3;
- 7) piena proprietà (1/1) su immobile in corso di costruzione in Ripacandida (PZ), Zona Artigianale Piano 2, in catasto fabbricati al fg.12 – part.934 – sub 13 - cat. F/3;

Nella disponibilità della società debitrice, senza titolo.

PREZZO BASE D'ASTA

€ 151.875,00

(centocinquantunoottocentosestantacinque/00) oltre IVA se dovuta, a seguito di quattro ribassi, rispetto al valore di stima di euro 480.000,00 determinato dal CTU).

OFFERTA MINIMA

€ 113.906,25

(centotredicinovecentosei/25 pari al 75% del prezzo base).

PROFILI URBANISTICI

L'immobile è stato realizzato in forza di Permesso a costruire n. 28/2002 del 22.03.2002 e n.34 del 16.05.2006. Certificato di collaudo strutturale del 18.09.2003 n.354. Certificato di Agibilità prot.1517 del 06.03.2006.

**MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA
VENDITA SENZA INCANTO**

Per partecipare alla vendita senza incanto, gli offerenti dovranno depositare, presso lo studio del professionista delegato sito in Potenza alla Piazza Della Costituzione Italiana,35 (previo appuntamento telefonico al n.328.4112184 – 0971.1833338) entro **le ore 17:00 del 22 Gennaio 2025**, per il Lotto Unico, una busta chiusa e idoneamente sigillata contenente l'offerta d'acquisto, redatta in carta da bollo e sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene.

1) L'offerta in bollo dovrà contenere le seguenti indicazioni:

- a) Le complete generalità dell'offerente e precisamente:

- se persona fisica, cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, e/o partita iva, domicilio e residenza, stato civile, 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, e i dati anagrafici del coniuge. 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 c.c.;
 - se l'offerente è un minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori e dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, l'offerta dovrà contenere i dati identificativi (denominazione- sede) partita iva e codice fiscale della società, incluso recapito telefonico, nonché nome, cognome, data di nascita dei legali rappresentanti e 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, oltre alla fotocopia di un documento di identità dei legali rappresentanti;
 - nel caso si presenti domanda di partecipazione all'incanto per persona da nominare la riserva di nomina dovrà essere espressa nella medesima domanda e l'aggiudicatario deve, entro tre giorni dall'aggiudicazione, depositare presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari/ovvero presso lo studio del professionista delegato, dichiarazione con l'indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta corredata da procura speciale avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte, in mancanza di detta dichiarazione l'aggiudicazione diviene definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta;
 - in caso di più offerenti, l'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote che ciascuno intende acquistare e con l'indicazione di chi, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali rilanci. In mancanza il bene verrà assegnato in parti uguali.
- b) i dati identificativi della procedura esecutiva (Tribunale, numero della procedura esecutiva o R.G.E.)
 - c) i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta;
 - d) L'indicazione del prezzo offerto, che non deve essere inferiore a $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta, a pena di esclusione;
 - e) l'importo della cauzione prestata che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;
 - f) le modalità di tempo e di modo del pagamento del saldo prezzo, degli oneri tributari, diritti e spese conseguenti alla vendita, che dovranno essere corrisposti entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni, dalla data di aggiudicazione, senza alcuna sospensione feriale, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
 - g) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile.

2) All'offerta dovrà essere allegata:

- se l'offerente è persona fisica, fotocopia di un documento valido di identità e del codice fiscale, nonché se coniugato estratto per riassunto dell'atto di matrimonio o certificato di stato libero;
- se l'offerente è cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza;
- se l'offerente agisce quale rappresentante di società o ente, oltre all'indicazione della ragione o denominazione sociale, copia del documento di identità dell'offerente e documentazione comprovante i poteri e la legittimazione, nonché certificato camerale;
- l'offerta d'acquisto (in bollo), **irrevocabile** sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno **120 giorni**, sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, dovrà essere corredata da **un assegno circolare, NON TRASFERIBILE, per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione**, intestato all'ordine "*dell' avv. Caterina Saponara professionista delegato nella procedura esecutiva immobiliare n.33/2021*", che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto, nonché **fotocopia fronte-retro dell'assegno**; in caso di mancata aggiudicazione tale assegno verrà restituito immediatamente

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.

L'offerta di acquisto, corredata di tutti gli allegati, potrà essere presentata da qualsiasi soggetto escluso il debitore, personalmente o anche da persona diversa dall'offerente.

L'offerta non è efficace:

- se perviene oltre il termine fissato per la presentazione delle offerte;
- se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta;
- se non viene prestata la cauzione nella misura e nei modi stabiliti dal presente avviso.

L'offerta corredata di tutti gli allegati, contenuta in busta chiusa, deve essere depositata **entro le ore 17:00 del 22 Gennaio 2025**

Il professionista ricevente, o un suo incaricato, sulla busta chiusa e idoneamente sigillata, al momento della ricezione, dovrà indicare, previa identificazione, le generalità della persona che, materialmente, provvede al deposito della busta, il nome del professionista delegato, la data fissata per l'esame delle offerte, la data e l'ora di ricezione della busta.

Il giorno 23 Gennaio 2025, alle ore 17:00, dinanzi al sottoscritto professionista delegato ed alla presenza degli offerenti **si procederà all'apertura delle buste**, all'esame dell'offerte ed all'aggiudicazione.

Nel caso di unica offerta valida:

- a) se l'offerta è pari o superiore al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita, il bene è aggiudicato all'unico offerente;
- b) se l'offerta è inferiore al valore d'asta, ma pari o superiore al 75% del prezzo base indicato, l'offerta sarà accolta salvo che siano state presentate istanze di assegnazione a norma degli artt.588 c.p.c., e salvo che il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita.

Nel caso di pluralità di offerte valide:

- a) si procederà alla gara ex art.573 c.p.c. sulla base dell'offerta più alta, secondo il sistema delle schede o buste segrete, con unico rilancio. 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 indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt.588 e 589 c.p.c.
- b) qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti il bene verrà aggiudicato dal miglior offerente, tenuto conto dell'entità del prezzo offerto, della cauzione prestata e del termine indicato per il pagamento oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, dall'offerente che ha presentato l'offerta per primo, salvo che siano state presentate domande di assegnazione ai sensi degli artt.588 e 589 c.p.c.

AVVERTENZE GENERALI

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta e 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 ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo trattandosi di vendita forzata non soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. L'esistenza di eventuali vizi e oneri di qualsiasi genere, compresi quelli urbanistici, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, anche se occulti, o, 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.

Quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto. Si avverte che, in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt.17,5° comma e 40, 6° comma della L. 47/1985 presentando domanda di concessione in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti.

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

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo-prezzo (oltre l'Iva se dovuta ed eventuali imposte), **detratta la cauzione, entro i successivi 120 giorni, dalla data di aggiudicazione senza alcuna sospensione feriale,** (ovvero entro il più breve termine indicato nell'offerta) 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.

Inoltre l'aggiudicatario, unitamente al saldo 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 di 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). Sono a carico dell'aggiudicatario, tutte le spese per il trasferimento dell'immobile (trascrizione, registrazione e voltura), come anche quota parte del compenso del delegato per detta fase. Sono, altresì, a carico dell'aggiudicatario le spese per la cancellazione delle formalità (iscrizioni e trascrizioni), ma lo stesso potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti.

Nel caso di mancato versamento 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.

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 giorni 15 antecedenti il versamento del residuo prezzo) il Delegato dovrà 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 la cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene; 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.

L'aggiudicatario o l'assegnatario dell'immobile possono, **entro e non oltre la data di pubblicazione del decreto di 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 sessanta giorni e non oltre centoventi 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.

La partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dal compiere visure catastali e ipotecarie.

INFORMAZIONI

Al presente avviso sarà data pubblicità, nelle forme previste dall'art. 490 c.p.c., con le seguenti modalità:

- con pubblicazione sul portale del Ministero della giustizia dell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", almeno 50 giorni prima della data fissata per la vendita;
- inserzione almeno 50 giorni prima della data fissata per la vendita sul "Quotidiano del Sud";
- pubblicazione almeno 50 giorni prima e fino al giorno della vendita, sul sito internet: www.astegiudiziarie.it, e con volantini ad uso pubblicità commerciale;
- pubblicazione almeno 50 giorni prima della vendita, sui siti Internet Casa.it e Idealista.it.

La partecipazione all'incanto presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, e della relazione di stima, che seppure agli atti, potranno essere consultati presso lo studio del delegato in Potenza alla Piazza Della Costituzione Italiana, 35, previo appuntamento telefonico ai nn. Tel. 0971.1833338 – cell.328.4112184, oppure presso la Cancelleria del Tribunale di Potenza alla via Via Nazario Sauro.

Potenza, 13.11.2024

Il delegato alla vendita
Avv. Caterina Saponara