



TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato **Dott. Michele Iuliano**

- vista la delega del G. E. dott.ssa Angela Alborino del 22.07.2023 ex lege 302/98;
- visto il rinnovo di delega del G.E. Angela Alborino del 26.11.2024;
- preso atto delle istruzioni generali impartite dai giudici dell'esecuzione ai custodi ed ai professionisti delegati in applicazione della nuova disciplina del procedimento di vendita nelle procedure esecutive immobiliari prevista dal D. L. n. 83/2015, convertito in legge n. 132/2015;
- letti gli atti del processo esecutivo n. **141/2007**, contro:

[REDACTED]

Promosso con atto di pignoramento [REDACTED]
[REDACTED] presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza - Servizio di
Pubblicità Immobiliare.

Creditore Pignorante:

[REDACTED]

Letti gli artt. 591 bis e 576 e segg. C. P. C.

AVVISA CHE IL GIORNO
14 Marzo 2025 alle ore 12:30 e seguenti
SI PROCEDERÀ'
ALLA
VENDITA SENZA INCANTO

Davanti a sé presso lo studio dell'Avv. Francesco Canzoniero in Potenza alla Via Generale Alfonso Lamarmora n.33 degli immobili ed al prezzo in calce descritti, sottoposti ad esecuzione giusta atto di pignoramento innanzi indicato.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate presso lo studio dell'Avv. Francesco Canzoniero in Potenza alla Via Generale Alfonso Lamarmora n.33.

Le buste contenenti le offerte saranno aperte al momento della vendita e saranno esaminate le relative offerte onde verificare la regolarità delle stesse.

Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa **entro le ore 12:00** del giorno precedente la data della vendita. Le offerte dovranno essere contenute in duplice busta chiusa. **Sulla**

prima busta dovranno essere indicate le sole generalità di chi presenta l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente, o anche uno pseudonimo dell'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita. **Nessuna altra indicazione** – né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro – **deve essere apposta su questa busta esterna. All'interno di tale busta dovrà essere inserita una seconda busta** – anch'essa sigillata e **contenente l'offerta** – che invece **recherà l'indicazione del numero della procedura e del bene (lotto) per cui viene fatta l'offerta.**

L'offerta, **in bollo**, dovrà contenere:

- Il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita. 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). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato della C.C.I.A.A. da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.
- I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- L'indicazione del prezzo offerto, **che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al VALORE D'ASTA – PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita** a pena di esclusione, e del termine per il versamento del prezzo medesimo, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione;
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra 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'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un **assegno circolare non trasferibile intestato a "dr. Michele Iuliano Prof. Delegato Proc. N. 141/2007 RGE Trib. Potenza"**, per un importo pari almeno al 10% (**dieci per cento**) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Nessuna somma sarà richiesta, in questa fase quale fondo spese.

L'offerta presentata è irrevocabile, sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni, pertanto di essa si terrà conto anche in caso di mancata presentazione alla gara dell'offerente.

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;

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.

ASSEGNAZIONE

Il professionista provvederà sull'istanza di assegnazione eventualmente proposta (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all art. 588 c.p.c.) qualora dovesse ricorrere alternativamente una delle seguenti situazioni:

a) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;

b) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;

c) la vendita non abbia avuto luogo in quanto in presenza di più offerte ed in assenza, tuttavia, di gara tra gli offerenti il prezzo indicato nella migliore offerta o nell'offerta presentata per prima sia stata inferiore al valore d'asta;

d) la vendita non abbia avuto luogo in quanto in presenza di più offerte e di gara tra gli offerenti il prezzo offerto all'esito della gara sia stato comunque inferiore al valore d'asta;

il professionista delegato provvederà conseguentemente a determinare l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario ad assegnare al soggetto istante termine non superiore a 120 giorni per il versamento delle spese e dell'eventuale conguaglio dovuto, nonché, all'esito, a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

PRECISAZIONI

Ove l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905, n. 646, richiamato dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del Decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385, il professionista delegato – dopo che l'aggiudicatario avrà depositato il saldo prezzo e le spese – provvederà a versare gli importi dovuti al creditore fondiario nei limiti della parte del suo credito coperta da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., previa precisazione analitica di tale parte e dei relativi criteri di calcolo ad opera della banca mutuante, ai sensi dell'art. 41 del Decreto Legislativo 385/1993.

La vendita dei cespiti pignorati è disciplinata dalle seguenti condizioni:

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.

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 adempimenti (art. 586 c.p.c.).

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il presente avviso di vendita, nonché l'ordinanza di vendita, è reso pubblico, mediante i seguenti adempimenti pubblicitari:

1. **Pubblicazione** sul portale del Ministero della giustizia dell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", come previsto dall'art. 490 comma 1 c.p.c. almeno cinquanta giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto.
2. **Pubblicazione** 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;
3. **Inserzione** almeno cinquanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e negli spazi della testata abitualmente destinati a questi fini, di un quotidiano di informazione almeno a diffusione locale a scelta del delegato.
4. Invio di n. 100 missive (postaltarget) contenenti l'annuncio della vendita ai residenti nelle adiacenze dell'immobile in vendita.
5. Pubblicazione dell'avviso d'asta su riviste specializzate (Potenzaffari), e/o freepress.

VISITE E INFORMAZIONI

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare il complesso immobiliare, per tramite del **custode giudiziario, dott. Michele Iuliano, tel. 347/7062963** – email: dott.micheleiuliano@gmail.com, il quale potrà fornire ogni utile informazione in ordine alle modalità della vendita e alle caratteristiche e consistenza del bene, nonché accompagnare a visitare i beni, fornire a tutti i richiedenti una copia integrale della perizia di stima, nonché della planimetria e dell'ordinanza di vendita; fornire agli interessati il modulo prestampato per la formulazione dell'offerta di acquisto precisando, in particolare, le modalità di compilazione e presentazione di tale offerta e in genere di partecipazione alla vendita; illustrare i presupposti per fruire delle agevolazioni fiscali e con quali modalità può essere richiesto eventualmente un mutuo. Il fascicolo d'ufficio resta depositato presso la cancelleria dell'espropriazione immobiliare.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

Piena proprietà di appartamento sito in Acerenza alla Via Umberto I n. 19 composto da cinque vani, secondo piano cat. A/2 cl. 4 vani 6,5 RCE 419,62 cui si aggiunge locale deposito piano terra in Via Arco Vosa n. 1 di mq. 16 categoria C/2 cl. 4.

PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D'ASTA:

Euro 55.055,25 (euro cinquantantacinquemilacinquantacinque/25)

OFFERTA MINIMA:

Euro 41.291,44 (euro quarantunomiladuecentonovantuno/44)

In caso di gara fra gli offerenti

RILANCIO MINIMO PARI A euro 1.300,00

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile è nella disponibilità del debitore.

SERVITU' E PERTINENZE

Ogni immobile viene posto in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in relazione alla legge n. 47/85 e successive con tutte le pertinenze, accessioni ed accessori, ragioni ed azioni, eventuali servitù attive e passive.

L'aggiudicatario, qualora ne ricorrano tutti i presupposti normativi, potrà eventualmente avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17 comma 5 ed art. 40 comma 6 della legge 47/85 e successive modifiche.

PRECISAZIONI IN MERITO ALLA PREDISPOSIZIONE DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE

Si avvisano i creditori (procedenti ed interventori) che le rispettive note di precisazione del credito dovranno essere trasmesse al Professionista Delegato (anche a mezzo e-mail), secondo il modello allegato in calce al presente avviso, **entro 30 giorni dell'aggiudicazione del credito sulla base dei documenti presenti in atti.**

In caso di aggiudicazione solo di alcuni dei lotti in vendita, tale onere è previsto solo nel caso in cui il GE abbia espressamente autorizzato la predisposizione di un riparto parziale.

Alla precisazione del credito dovranno essere tassativamente allegati i seguenti atti: a) precisazione del credito secondo il modello predisposto dall'ufficio; b) specifica analitica delle spese e delle competenze maturate in favore del difensore del creditore; c) documenti giustificativi delle eventuali spese in prededuzione ex art. 2770 cc; d) eventuale nota di iscrizione ipotecaria relativa al credito; e) documentazione attestante l'esito infruttuoso della preventiva esecuzione mobiliare in caso di crediti di cui si chiede la collocazione privilegiata sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. 2776, comma 2 e 3 c.c. (in mancanza il credito sarà considerato chirografario); f) dichiarazione delle modalità di pagamento delle somme assegnate in sede di riparto e indicazione delle eventuali coordinate bancarie del conto corrente su cui accreditare le stesse, tenendo presente che il conto corrente dovrà essere intestato esclusivamente al creditore con esclusione di difensori e di terzi.

Potenza, 18 dicembre 2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO dott. Michele Iuliano

