



TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA
ESECUZIONI IMMOBILIARI
AVVISO DI VENDITA

Il professionista delegato **Dott. Michele Iuliano**

- vista la delega del G. E. dott.ssa Daniela Di Gennaro del 19.01.2022 ex lege 302/98 e il provvedimento del 13.05.2022;
- 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. **152/2017**, contro:

[REDACTED], in persona del legale rappresentante pro-tempore [REDACTED]
Codice Fiscale [REDACTED]

- Promosso con atto di pignoramento notificato il [REDACTED] a mezzo UNEP, trascritto il [REDACTED] ai nn. [REDACTED] presso l'Agenzia delle Entrate di Potenza - Servizio di Pubblicità Immobiliare.

Creditore Pignorante:

[REDACTED]
[REDACTED]

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

**AVVISA CHE IL GIORNO
24 aprile 2025 alle ore 11:00 e seguenti**

SI PROCEDERÀ
ALLA
VENDITA SENZA INCANTO

Davanti a sé presso lo studio legale Avv. Francesco Canzoniero in Potenza alla via Generale Alfonso Lamarmora, n.33 – 85100, 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 legale Avv. Francesco Canzoniero in Potenza alla via Generale Alfonso Lamarmora, n.33 – 85100,.

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 17:00** 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 del registro delle imprese 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'espresso esonero della procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme di sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica, manifestando di voler assumere direttamente tali incombenze.

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. 152/2017 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, 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 sarà pari o superiore al VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta;

b) se l'offerta sarà 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, l'aggiudicazione sarà a favore di colui che avrà 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., la vendita sarà in favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, in favore di colui che avrà presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si terrà 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.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite **mutuo ipotecario** con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita.

Le spese di cancellazione delle formalità resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il delegato dai relativi adempimenti.

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.

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. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita e delega si applicano le vigenti norme di legge.

A seguito di formale richiesta, il debitore ha comunicato la volontà di non esercitare l'opzione IVA di cui all'art. 10, l co., n. 8 ter d.p.r. 633/72. **La vendita non è pertanto soggetta a I.V.A.**

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

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

- 1. Pubblicazione sul portale ministeriale delle Vendite Pubbliche** dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, di un numero congruo di fotografie, planimetria del bene posto in vendita con indicazione dei siti internet ove saranno disponibili in dettaglio tutte le altre necessarie informazioni per partecipare alla vendita;
- 2. Inserimento**, unitamente alla perizia di stima (a cura del custode oppure dei creditori precedenti o intervenuti secondo quanto precisato in sede di conferimento dell'incarico al primo) su rete Internet all'indirizzo www.astegiudiziarie.it e www.tribunalepotenza.it pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti Internet Casa.it e Idealista.it per il periodo di almeno 45 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto.

3. Inserzione, almeno quarantacinque 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.

Qualsiasi altra informazione utile in ordine alla vendita potrà essere richiesta al custode giudiziario e/o reperita presso la Cancelleria del Tribunale.

PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno visionare il complesso immobiliare, per tramite del **custode giudiziario, dott. Michele Iuliano**, con studio in Sala Consilina alla Via Giacomo Matteotti, n.110 tel. 0975/521377 – 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 DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Complesso immobiliare costituente azienda agricola formato da terreni della superficie complessiva di Ha 40.68.69 e alcuni fabbricati (fabbricato ad uso abitativo, depositi attrezzi e tre porcilaie per un totale di sette unità immobiliari) ubicati nel comune di Vietri di Potenza (PZ), alla C/da Strada di Montagna / Località Campitelli. Il complesso immobiliare è periferico rispetto al centro abitato del Comune di Vietri di Potenza, ma si trova nelle immediate vicinanze del "Raccordo Autostradale Potenza – Sicignano". Si giunge all'Azienda per un primo tratto attraverso la Strada Provinciale n.° 51 di Balvano e per un secondo tratto attraverso la Strada Comunale Vietri – Tito.

PREZZO DI RIFERIMENTO – VALORE D'ASTA:

Euro 421.875,00 (quattrocentoventunomilaottocentosettantacinque/00)

OFFERTA MINIMA:

Euro 316.406,25 (trecentosedicimilaquattrocentosei/25)

In caso di gara fra gli offerenti

RILANCIO MINIMO PARI A euro 5.000,00

Il complesso immobiliare è compiutamente indicato e descritto nella relazione dell'esperto stimatore in atti, che forma parte integrante del presente avviso ed alla quale si rinvia per più dettagliate notizie circa l'individuazione delle particelle, lo stato dei luoghi e la situazione catastale e urbanistica dello stesso.

STATO DI OCCUPAZIONE

Il complesso immobiliare è nella disponibilità del soggetto esecutato

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, 05 febbraio 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
dott. Michele Iuliano