

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

ESECUZIONE IMM. R.G.E N. 128/2006

Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Annachiara Di Paolo

Delegato alla vendita Avv. Francesco Missanelli

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO N. 2)

Il sottoscritto avv. Francesco Missanelli, con studio in Potenza alla via Consolini n. 54, delegato dal G.E. con ordinanza del **11/09/2025** alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e ss., nella procedura esecutiva immobiliare r.g.e. n. 128/2006;

rilevato che il primo tentativo di vendita del lotto 2) fissato per il giorno 12/03/2026 è andato deserto;

AVVISA

che il giorno **15 DICEMBRE 2026 alle ore 10:00** in Potenza alla via Consolini n. 54, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO**, dei seguenti beni immobili costituenti i lotti di seguito descritti e come individuati nell'ordinanza di delega del 11/9/2025, alla quale si fa espresso rinvio, che in uno al presente avviso viene pubblicata

DESCRIZIONE IMMOBILI

LOTTO N. 2): diritti di **proprietà superficiaria** 1/1 di un **appartamento, soffitta e garage**, situati in POTENZA (PZ) in un fabbricato condominiale alla via Tirreno n. 17. L'appartamento è situato al sesto piano, misura circa mq. 131, si compone di un ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, 3 camere da letto, n. 2 bagni e un balcone. La soffitta, invece, è situata al settimo piano del medesimo edificio e misura circa mq. 5,70. Entrambi sono identificati catastalmente in catasto fabbricati di detto comune al fol. **47**, part. **1484** sub. **19**, via Tirreno 17, piano 6-7, cat. A2, classe 5, vani 6,5, r.c. € 469,98. Il garage, è situato al piano terra del medesimo fabbricato, misura circa 22 mq. ed è censito in catasto fabbricati di detto comune al fol. **47**, part.lla **1484** sub. **4**, Via Tirreno n. 17, piano T, cat. **C6**, classe 5, mq. 20, r.c. € 50,61.

PREZZO BASE: € 155.922,30 (euro centocinquantacinquemilanovecentoventidue/30);

OFFERTA MINIMA: € 116.941,72 (euro centosedicimilanovecentoquarantuno /72) (**PARI AL 75% DEL PREZZO BASE**);

OLTRE IMPOSTE INDIRETTE E ONERI DI TRASFERIMENTO –

STATO IMMOBILE: OCCUPATO DALL'ESECUTATA.

ULTERIORI INFORMAZIONI UTILI

A seguito di accesso compiuto dal custode giudiziario avv. Francesco Missanelli in data 11/07/2025, le unità immobiliari descritte nel lotto n. 2) così come l'intero fabbricato all'interno del quale sono ubicate, sono apparse di recente ristrutturazione, rispetto a come descritte dall'ing. Luca Lorusso nell'elaborato peritale depositato in data 24/02/2012.

DATI URBANISTICI

Per il lotto n. 2) si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto ing. Luca Lorusso nell'elaborato peritale depositato in data **24/02/2012** e nei chiarimenti depositati in data **4/10/2021**, anche in merito alla situazione urbanista degli immobili e alle irregolarità urbanistiche degli stessi che rimangono a carico dell'aggiudicatario, che si abbiano qui per richiamate e trascritte e che vengono pubblicate unitamente al presente avviso. **La partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera l'offerente dal compiere autonome verifiche ipotecarie, catastali ed urbanistiche avvalendosi di un tecnico di fiducia.**

Condizioni e Modalità di Partecipazione

La vendita avverrà **senza incanto** ai sensi e per gli effetti dell'art. 570 e segg. cpc, previa presentazione di offerta di acquisto in busta chiusa (senza alcuna annotazione) da parte degli interessati, l'offerta è irrevocabile ai sensi del 3° comma dell'art. 571 c.p.c., salvo che siano decorsi 120 giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta.

Per partecipare alla vendita senza incanto, che si terrà il giorno **15 DICEMBRE 2026 alle ore 10:00** ogni interessato, escluso il debitore, dovrà depositare, previo appuntamento, presso il domicilio del professionista delegato, avv. Francesco Missanelli, in Potenza alla via Consolini n. 54, entro e non oltre **le ore 10.00 del giorno precedente la data della vendita**, una busta chiusa per ciascun lotto contenente l'offerta di acquisto in bollo.

Sulla busta chiusa e idoneamente sigillata, al momento del deposito, a cura del professionista delegato (o da un suo delegato), saranno annotati, il nome, previa identificazione, di chi deposita materialmente l'offerta, (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato, la data fissata per l'esame delle offerte e l'ora del deposito.

L'offerta di acquisto può essere formulata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica ovvero da un avvocato previamente munito di procura speciale notarile ovvero da un avvocato per persona da nominare, ai sensi degli art.li 571, co. 1, 579 e 583 c.p.c..

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

- a) Le generalità dell'offerente e precisamente:
 - se persona fisica nome e cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, e/o partita IVA, domicilio e residenza, stato civile (con specificazione del regime patrimoniale dei coniugi e dei 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 di cui all'art. 179 c.c.), recapito telefonico;
 - se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare, il provvedimento del G.T. dovrà essere inserito nella busta;
 - se l'offerente è una società o ente, l'offerta dovrà contenere i dati identificativi, (denominazione - sede) inclusa la partita iva e il codice fiscale, recapito telefonico, nonché nome, cognome, data e luogo di nascita del legale rappresentante, e dovrà essere prodotto **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 caso di ente non iscritto al Registro delle Imprese dovrà essere allegato atto statutario o altra documentazione da cui risulti l'effettiva vigenza dell'Ente e i poteri conferiti al firmatario del medesimo;
 - in caso di offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere espressa nell'offerta di acquisto e dichiarata nei tre giorni successivi dall'incanto, indicando il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando il mandato, secondo le disposizioni di cui all'art. 579 c.p.c..
 - più persone possono formulare un'unica offerta di acquisto di un lotto, ciascuno pro-quota e, insieme, per l'intero. In tal caso, l'offerta dovrà essere sottoscritta da tutti gli offerenti. L'offerta congiunta, dovrà contenere l'indicazione che tutti gli interessati offrono il prezzo per l'intero ammontare, nonché l'indicazione di chi tra loro, il giorno dell'apertura delle buste, sarà presente ed ha la facoltà di formulare eventuali offerte in aumento in caso di gara. In tal caso, detti soggetti si renderanno aggiudicatari pro- quota di tutti i beni costituenti il lotto, di talchè l'assegnazione in loro favore avverrà secondo un criterio di uguaglianza delle quote, ferma ed impregiudicata la facoltà di fornire, in sede di offerta, una ripartizione non paritaria delle quote.
- b) Il numero di R.G.E della procedura;
- c) I dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- d) L'indicazione del prezzo offerto (che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, a pena d'inefficacia dell'offerta);

- e) Il termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari, non superiore a 120 giorni dalla data di aggiudicazione, senza alcuna sospensione feriale;
- f) 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 uno STRANIERO COMUNITARIO: carta di identità o passaporto in corso di validità; codice fiscale italiano rilasciato dall'agenzia delle entrate; per chi soggiorna nello stato italiano per un periodo superiore a tre mesi, anche permesso di soggiorno CE (carta di soggiorno) in corso di validità;
- se l'offerente è uno STRANIERO EXTRACOMUNITARIO: 1) passaporto in corso di validità; 2) permesso di soggiorno in corso di validità; 3) certificato di residenza in Italia; 4) codice fiscale italiano rilasciato dall'agenzia delle entrate. Se l'offerente è uno straniero extracomunitario non residente in Italia potrà acquistare un immobile in Italia a condizione che alleggi un accordo internazionale o una norma, che consente ad un cittadino italiano senza residenza di partecipare alle aste nel suo paese di origine, ossia l'esistenza della "condizione di reciprocità" sancita dall'art. 16 delle pre leggi del codice civile;
- se l'offerente agisce quale rappresentante legale di società o ente, oltre all'indicazione della ragione o denominazione sociale, copia del documento d'identità dell'offerente e documentazione comprovante i poteri e la legittimazione, nonché certificato camerale in corso di validità;
- la dichiarazione di residenza o di elezione di domicilio nel Comune di Potenza, in mancanza le comunicazioni e le notificazioni potranno essere effettuate in Cancelleria;
- **un assegno circolare non trasferibile per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di mancato versamento del saldo del prezzo, intestato all'ordine di "avv. Francesco Missanelli prof. delegato proc. esec. imm. n. 128/2006".**

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta. La validità e l'efficacia dell'offerta è regolata ai sensi dell'art. 571 c.p.c. L'offerta di acquisto è inefficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti nell'ora e nel giorno fissato per la vendita in Potenza alla via Consolini n. 54, presso il domicilio del professionista delegato.

Il professionista delegato provvederà alla deliberazione sull'offerta ed ai successivi adempimenti a norma dell'art. 572 e seguenti c.p.c..

1) nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA VALIDA:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al PREZZO BASE D'ASTA indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta;
- b) se l'offerta sia inferiore al PREZZO BASE D'ASTA 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.;

2) nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE VALIDE, si procederà:

- a) 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 PREZZO BASE 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) 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

All'esito di tali adempimenti sarà emesso il decreto di trasferimento ai sensi dell'art. 586 c.p.c..

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate con le conseguenze di legge di cui all'art. 587 c.p.c. che si intende qui espressamente richiamato.

CONDIZIONI DI VENDITA

Tutte le attività che dovranno essere compiute a norma dell'art. 571 c.p.c., in cancelleria o innanzi al G.E., saranno effettuate presso il domicilio del professionista delegato, in Potenza alla via Consolini n. 54, ove sarà possibile prendere visione della perizia di stima, dell'avviso di vendita, e dell'ordinanza di delega alla quale il presente avviso si riporta e fa completo riferimento.

Gli immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, così come identificati, descritti e valutati dall'esperto tecnico d'ufficio, con le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive inerenti e quote condominiali relative. La vendita è effettuata a corpo e non a misura, eventuali differenze di misure non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo, pertanto, l'esistenza di vizi, la mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, non considerati e comunque non evidenziati in perizia non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

In ogni caso, l'aggiudicatario, potrà ove consentito, per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica edilizia, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 40 comma 6° della l. 47/87 e successive modifiche ed integrazioni come da D.P.R. 06.06.2001 n. 380 art. 46 comma 5, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento emesso dall'autorità giudiziaria. Eventuali oblazioni e diritti di segreteria saranno a carico dell'aggiudicatario.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli resteranno a carico dell'aggiudicatario, il quale potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti. A richiesta dell'aggiudicatario, presentata, a pena di inammissibilità, al momento dell'aggiudicazione e non oltre la data di pubblicazione del decreto di trasferimento, l'ordine di liberazione potrà essere attuato dal Custode senza l'osservanza delle formalità di cui agli articoli 605 e seguenti c.p.c.; fermo restando quanto previsto dal comma sesto dell'art. 560 c.p.c., in ipotesi di immobile abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare il rilascio dell'immobile pignorato non potrà essere disposto prima della pronuncia del decreto di trasferimento.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- pubblicazione sul **Portale delle Vendite Pubbliche** almeno 50 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto;
- inserzione, per estratto, almeno 50 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto su un **quotidiano** a diffusione locale;
- pubblicazione, unitamente all’ordinanza di delega, alla relazione di stima ed agli allegati fotografici e planimetrici, almeno 50 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- pubblicazione, almeno 50 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti internet Casa.it e Idealista.it;
- comunicazione dell’avviso di vendita al creditore procedente, ai creditori intervenuti, ai creditori ex art. 498 c.p.c ed ai debitori eseguiti.

La partecipazione all’incanto presuppone la conoscenza integrale dell’ordinanza di delega, dell’avviso di vendita e della relazione di stima, che seppur agli atti, potranno essere consultati presso lo studio del delegato, in Potenza alla via Consolini n. 54, nei giorni feriali dal lunedì al venerdì previo appuntamento al n. 0971-443116 oppure presso la Cancelleria del Tribunale di Potenza – Sezione Civile – Ufficio Esecuzioni Immobiliari – via Nazario Sauro (piano quarto). Tutte le attività delegate si svolgeranno presso il domicilio del delegato in Potenza alla via Consolini n. 54.

Le richieste di visita dovranno essere inoltrate al custode giudiziario a mezzo posta elettronica anche attraverso il portale delle vendite pubbliche. Nel dettaglio di ogni annuncio pubblicato sul portale delle vendite pubbliche è presente la funzione “PRENOTA VISITA IMMOBILE”. In sede di prenotazione occorre compilare obbligatoriamente i campi “Cognome”, “Nome”, “ Email”, “ Conferma email”, “ Telefono”. Dopo aver letto l’informativa e acconsentito al trattamento dei dati personali, la richiesta verrà inoltrata al custode giudiziario nominato dal Giudice, il quale entro 15 giorni si adopererà per consentire l’esame dei beni in vendita.

Il custode giudiziario nominato dal Giudice dell’Esecuzione è l’avv. Francesco Missanelli, con studio in Potenza, alla via Consolini n.54 (tel- 0971/443116, indirizzo di posta elettronica certificata (PEC): missanelli.francesco@cert.ordineavvocatipotenza.it, email: francescomissanelli@gmail.com).

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

La disciplina fiscale di riferimento è quella dell’imposizione indiretta.

I debitori eseguiti sono soggetti privati e in tal caso, per il trasferimento si renderà necessario applicare l’imposta di registro proporzionale corrente, oltre alle imposte ipotecarie e catastali come per legge.

Eventuali richieste di agevolazioni fiscali (“*prima casa*”, “*prezzo valore*” *etc..*) dovranno essere indirizzate al Giudice dell’Esecuzione e depositate al professionista delegato presso il suo studio, con dichiarazione sottoscritta in originale dall’aggiudicatario, a cui andrà allegata una copia di un valido documento di identità, prima del deposito della bozza del decreto di trasferimento al Giudice dell’Esecuzione da parte del professionista delegato e quindi al più tardi al momento del deposito del saldo prezzo e delle spese di trasferimento.

Potenza, 24 settembre 2026

Il professionista delegato

Avv. Francesco Missanelli