**Professionista delegato**
**Avv. Maria Farina**
**Via Crovito n. 2**
**84080 - Pellezzano (SA)**

**AVVISO DI VENDITA**
**PROC. N. 7/2021 R.G. ES. IMM. RI del Tribunale di POTENZA**

L' Avv. Maria Farina, con studio in Pellezzano (SA) alla Via Crovito n. 2, elettivamente domiciliata per l'espletamento delle attività di cui all'art. 591-*bis* c.p.c., ivi comprese quelle di cui all'art. 571 e s.s. c.p.c., in Potenza alla Via Cavour n. 48 presso lo Studio Legale Giordano, nella qualità di Professionista delegato, ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c., con ordinanza resa dal competente Giudice dell'Esecuzione, dott. Davide Visconti, comunicata a mezzo posta elettronica certificata in pari data, nella procedura esecutiva N. 7/2021 pendente innanzi al Tribunale di Potenza, promossa:
- ad istanza della MAIORA S.R.L. e proseguita per surroga dalla OLYMPIA SPV SRL e per essa dalla mandataria DOVALUE S.p.A. in persona del legale rapp.te p.t., rapp.ta e difesa dall'Avv. Alessia De Ambrosiis;
- ai sensi e per gli effetti del decreto legislativo n. 196 del 30.06.2003 e successive modifiche ed integrazioni, informa che le informazioni sull'identità dei debitori sono reperibili presso lo studio del Professionista delegato;
- visto il provvedimento di delega, visti i provvedimenti resi dal competente G.E. nell'ambito del procedimento esecutivo immobiliare in questione,
- visti i provvedimenti resi dal competente G.E., rispettivamente, in data 19.07.2023, in data 25.07.2023, in data 01.08.2023, in data 26.10.2023, in data 08.02.2024, all'udienza del 10.04.2024, in data 14.07.2025 ed in data 18.09.2026;
- visti gli artt. 569 e ss c.p.c e visto l'art. 591-*bis* c.p.c., così come riformati dal D.L. legge n. 83/2015, convertito con modificazioni nella L. n. 132/2015, esaminata la relazione redatta dall'esperto stimatore nominato *ex* art. 568 c.p.c, Geom. Franco Brucoli, depositata presso la competente Cancelleria in data 06.05.2023, a norma dell'art. 490 c.p.c.

**AVVISA**

che ha fissato per il giorno **15**(quindici) **gennaio 2027**(duemilaventisette), alle ore **17,00**(diciassette e zero minuti) con il prosieguo, **la vendita SENZA INCANTO** e, quindi, l'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. (nel caso di più offerte per lo stesso lotto) in un **LOTTO UNICO** dell'immobile, in seguito descritto, presso il recapito ubicato nel circondario del Tribunale di Potenza sito in POTENZA alla Via Cavour n. 48 presso lo Studio Legale Giordano, alle modalità e condizioni di seguito riportate:

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**
**(come da C.T.U. e relativi allegati)**

**LOTTO UNICO**: diritto di NUDA PROPRIETA' su unità immobiliare preposta alle produttive connesse alle attività agricole e zootecniche, composta da tre edifici e corte pertinenziale –ubicata in agro di Banzi (PZ) alla località Pozzo Paglione. I tre edifici, indipendenti tra loro, si compongono ciascuno di un solo livello di piano per semplificazione denominati A-B-C rispettivamente ad uso di: - fabbricato A) Uffici e accessori; - fabbricato B) Stalla; - fabbricato C) Stalla. Detti cespiti sono ricompresi in un'area pertinenziale, chiusa da recinzione in pali di ferro e rete metallica, con disposizione pianeggiante di superficie nominale di mq 3.500 circa. Nei pressi del confine Nord-Est vi è presente una concimaia in cemento per la raccolta dei liquami provenienti dalle stalle, le cui dimensioni sono approssimativamente di mt 38,00* mt 6,00 e mt 3,50 di profondità. Alla detta unità immobiliare vi si accede da strada privata, comune ad altre unità immobiliari, della larghezza di mq 4,00 circa e sviluppo lineare di mt 200 circa il cui inizio avviene con diramazione dalla SP Ischia del Papa II tronco.
Il fabbricato A): è realizzato con struttura in muratura portante, su fondazione continua, con solai di sottotetto e copertura, in latero-cemento, ammorsati a cordoli perimetrali; misura in pianta circa mt 10,20 * 8,90 e si sviluppa su un solo livello di piano avente altezza utile interna di mt 3,10; si compone di tre ambienti ad uso ufficio con disimpegno è bagno; tanto all'esterno che all'interno è rifinito a civile, con intonaci e tinteggiatura, manto di copertura in tegole, infissi in alluminio con vetro singolo e tapparelle in plastica, pavimenti, impianti elettrico, ed impianto idrico. Il fabbricato in questione risulta dismesso ed in stato di abbandono, notevolmente deteriorato e con presenza di gravi lesioni alle strutture e con ampie superfici aggredite da muffe consistenti. Gravi danni

riguardano pure gli infissi e loco componenti accessori. Confina con corte pertinenziale per tutti i lati. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.
Il fabbricato B): è realizzato con struttura in muratura portante contenute da profilati in ferro, su fondazione continua, con solai di copertura, in lastre di fibra cemento-amianto su struttura in ferro; misura in pianta circa mt 35.50* 14,20 e si sviluppa su un solo livello di piano avente altezza utile interna di mt 3,50alle linee di gronda e mt 5,10 al colmo; si compone di un primo ambiente unico con postazioni per la crescita di animali a cui segue un secondo ambiente diviso in scomparti ad uso di box stalla con corridoio centrale; lo stato di finitura e la dotazione di impianti sono minimali, indicati per la destinazione d'uso di stalla; gli infissi sono in lamiera di ferro con vetri singoli. Il fabbricato in questione risulta dismesso ed in stato di abbandono, con alcuni infissi divelti; nonostante ciò lo stato conservativo per quanto concerne le strutture, appare discreto, privo di danni significativi. Esternamente, in corrispondenza della parete Sud-Est è presente un silos per mangimi, ugualmente dismesso. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.
Il fabbricato C): è realizzato con struttura in muratura portante contenute da profilati in ferro, su fondazione continua, con solai di copertura, in lastre di fibra cemento-amianto su struttura in ferro; misura in pianta circa mt 42,00* 14,00 e si sviluppa su un solo livello di piano avente altezza utile interna di mt 3,50 alle linee di gronda e mt5,80 al colmo; si compone di un ambiente diviso in postazioni per ricovero animali, separati da parapetti in muratura e soprastante struttura in ferro, dotati ciascuna di mangiatoia in metallo. Lo stato di finitura e la dotazione di impianti sono minimali, indicati per la destinazione d'uso di stalla; gli infissi sono in lamiera di ferro con vetri singoli. Al momento del sopralluogo dell'esperto di stima il fabbricato risultava dismesso e in stato di abbandono, con alcuni infissi ed alcuni componenti del manto di copertura, divelti; nonostante ciò lo stato conservativo per quanto concerne le strutture, appare discreto, privo di danni significativi. Esternamente, in corrispondenza della parete Sud-Ovest è presente un silos per mangimi, ugualmente dismesso. Il descritto stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale. In corrispondenza del confine Nord-Est, a circa 7,00 metri dalle pareti dei capannoni ad uso stalla, è presente la concimaia per la raccolta delle deiezioni provenienti dai medesimi fabbricati; realizzata in c.a., presenta dimensioni di circa mt 38,00* mt 6,00 e mt 3,50 di profondità.
La corte pertinenziale, si presenta a "verde" con presenza di alcune essenze arboree di conifere. L'accesso è sul confine con strada comune (sub 4), delimitato da cancello. Perimetralmente è delimitata da recinzione in pali di ferro e rete metallica su cordolo in c.a. Con eccezione sul prospetto Nord-Est dove la chiudenda è in pali di cemento e filo spinato.
La costruzione dei corpi di fabbrica, è stata autorizzata con Concessione Edilizia n. 26 del 09.04.1979 e Concessione Edilizia per variante in corso d'opera, n. 91 del 07.12.1979 rilasciate dal Comune di Banzi (PZ). Dalla documentazione ottenuta dall'esperto di stima dal Comune di Banzi (PZ), risulta emesso per i lavori, collaudo statico in data 22.10.1981, depositato in Regione Basilicata ai sensi della legge 05.11/1971n. 1086al n. 172 in data 24 ottobre 1981. Risulta, altresì, Autorizzazione di Agibilità rilasciata in data 24.10.1981 protocollata in pari data al n. 4045/80.

**DATI CATASTALI**

La suddetta unità immobiliare è riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Banzi (PZ) al **foglio 14:**

**- p.lla 348, sub. 7** (*ex* sub 1) Contrada Pozzo Paglione n. SC Piano T, Cat. D/10, rendita € 3.670,26.
Si precisa che sussiste diritto su strada comune identificata al foglio 14 particella 348 sub 4 (BCNC).
Si precisa, ai fini catastali, che l'unità immobiliare (sub 7) come pure il BCNC (sub 4) sono state costituite in Catasto Urbano con denuncia di variazione n. PZ0014061del 28.02.2019 per divisione della particella 348 sub 1 precedentemente costituita con denuncia di aggiornamento (Tipo Mappale) del 05.11.2012 protocollo n. 257270 con conseguente soppressione della particella terreni n. 336 stesso foglio, censita come fabbricato rurale; al riguardo si evidenzia che la particella di terreno n. 336 fu costituita a sua volta con frazionamento del 03.07.2006 n. PZ0075686 con soppressione della particella preesistente n. 142 precedentemente costituita con frazionamento del 06/02/1995 con soppressione della particella originaria n. 5.
Stante quanto disposto dal competente G.E. con il provvedimento reso in data 18.09.2026, il **prezzo assunto a base** dell'immobile costituente il sopradescritto **LOTTO UNICO** oggetto di vendita è stabilito in **Euro 23.213,90**(Euro ventitremiladuecentotredici/90), corrispondente a quello determinato *ex* art. 568 c.p.c, così come riportato nella relazione peritale depositata dall'esperto di stima, Geom. Franco Brucoli, presso la competente Cancelleria in data 06.05.2023, già ridotto di 1/4(un quarto) *ex* art. 591 c.p.c., ulteriormente ridotto di 1/4(un quarto) *ex* art. 591 c.p.c.,

ulteriormente ridotto di 1/4(un quarto) *ex* art. 591 c.p.c., ulteriormente ridotto di 1/4(un quarto) *ex* art. 591 c.p.c. ulteriormente ridotto di 1/4(un quarto) *ex* art. 591 c.p.c., ulteriormente ridotto di 1/4(un quarto) *ex* art. 591 c.p.c. ed ulteriormente ridotto di 1/4(un quarto) *ex* art. 591 c.p.c. e pari al prezzo del precedente esperimento di vendita ridotto di 1/4(un quarto) *ex* art. 591 c.p.c.

**L'offerta minima** presentabile *ex* art. 572 c.p.c. è stabilita in **Euro 17.410,42**(Euro diciassettemilaquattrocentodieci/42), corrispondente al 75% (settantacinque per cento) del suindicato prezzo base.

Si specifica, pertanto, al riguardo che l'offerta minima presentabile potrà essere pari al 75% (settantacinque per cento) del prezzo assunto a base e che in ogni caso troveranno applicazioni le disposizioni di cui all'art. 571 c.p.c. (inefficacia dell'offerta di oltre un quarto rispetto al prezzo base) ed all'art. 572, co. 2 e 3, c.p.c. nella versione introdotta dal D.L. n. 83/2015 convertito nella L. n.132/2015.

**REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

In relazione alla normativa edilizia vigente in materia, dalla documentazione presente nel fascicolo d'ufficio e, in particolare, dalla relazione di stima versata agli atti si evince che la costruzione dei corpi di fabbrica, è stata autorizzata con Concessione Edilizia n. 26 del 09.04.1979 e Concessione Edilizia per variante in corso d'opera, n. 91del 07/12/1979 rilasciate dal Comune di Banzi (PZ) alla richiedente, signora *omissis*. Dalla documentazione ottenuta dall'esperto di stima dal Comune di Banzi, risulta emesso per i lavori, collaudo statico in data 22.10.1981, depositato in Regione Basilicata ai sensi della legge 05.11.1971 n. 1086 al n. 172 in data 24.10.1981. Dalla medesima documentazione risulta autorizzazione di agibilità rilasciata in data 24.10.1981 protocollata in pari data al n. 4045/80. Dalla detta documentazione e, in particolare, dal confronto dei grafici allegati ai titoli autorizzativi con quanto riscontrato in sopralluogo, salvo minime ed ininfluenti differenze sulle misurazioni, l'esperto di stima ha constatato sostanziale conformità; similmente, secondo quanto riportato dall'esperto stimatore, si ha conformità con le planimetrie presenti in Catasto Urbano di Banzi (PZ), constatata con richiesta in data 06/10/2022 n. T119430. Dalla medesima documentazione in atti, non risultano notizie di eventuali ulteriori interventi e/o opere effettuati al suindicato fabbricato oggetto del presente avviso di vendita, innanzi descritto, da assoggettare a domanda di concessione o autorizzazione anche in sanatoria; in ogni caso l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n.380 (già articoli 17, quinto comma, e 40, sesto comma, della medesima legge n. 47 del 1985). Si precisa, altresì, che ogni eventuale oblazione, adempimento, ammenda, onere, imposta e/o sanzione, relativi a difformità esistenti e/o a modifiche catastali (ivi inclusi eventuali accatastamenti) saranno a carico dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

Si rileva, altresì, che dalla citata documentazione agli atti per quanto attiene i vincoli e gli oneri giuridici gravanti sui cespiti oggetto del presente avviso di vendita, innanzi descritti, i quali qualora esistenti, resteranno, ai sensi di legge, in ogni caso, a carico dell'acquirente, l'esperto di stima indica nell'elaborato peritale le formalità pregiudizievoli gravanti sui cespiti oggetto del presente avviso di vendita

Dal medesmo elaborato peritale si rileva, altresì, che: - il fabbricato oggetto del pignoramento, non ricade su suolo di proprietà demaniale; - il diritto del bene pignorato è di nuda proprietà e non risulta che questo sia gravato da censi, livello o uso civico; - il fabbricato è isolato, non costituito in condominio; - per quanto potuto accertare, non risultano ulteriori procedimenti giudiziari in corso relativi al cespite pignorato. Dalla medesima documentazione, si rileva, inoltre, che la vendita in questione non è assoggettata a quanto previsto dall'art. 13 del D.M. n. 37 del 22.01.2008, così come abrogato dall'art. 35 del d.lgs n. 112 del 25.06.2008 e s.m.i, e non è assoggettata a quanto previsto dall'art. 19, comma 14, del D.L. 31.05.2010, n.78 convertito in L. 30 luglio 2010, n. 122 e s.m.i

**PROVENIENZA**

La suddetta unità immobiliare è pervenuta al debitore esecutato, per i diritti allo stesso spettanti, in virtù dei seguenti titoli:

- con atto di divisione per Notar Consolo Salvatore stipulato in data 14.03.2019 rep. n 6806/4867, trascritto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Potenza in data 18.03.2019 ai n.ri 4066/3173 è pervenuto al debitore esecutato per il diritto di nuda proprietà il compendio pignorato, costituito da fabbricati e terreno circostante, in agro di Banzi (PZ) località Pozzo Paglione snc, censito in Catasto Urbano al foglio di mappa n. 14 particella 348 sub 7. Con tale atto si attribuiscono anche i connessi diritti agli accessori, alle accessioni e pertinenze nonché la quota proporzionale sulle parti comuni, quali la strada comune che si diparte da SP Ischia del Papa, riportata nel Catasto Urbano di Banzi (PZ) al foglio 14 particella 348 sub 4;

- con atto pubblico stipulato in data 22.07.2008, per Notaio D'Ambrosio Chiara, in Canosa di Puglia, Repertorio 5481/2649 Trascritto a Potenza il 04.08.2008 - Reg. Gen. n. 14734 - Reg. Part. n. 9784 il sig. *omissis*, conservando per sé il diritto di usufrutto, donava la nuda proprietà del fabbricato rurale censito al Catasto terreni del Comune di Banzi, al foglio 14 particella n. 336 (costituente il precedente identificativo catastale da cui è derivato l'immobile oggetto di esecuzione) per la quota pari ad 1/3 ciascuno in favore dei figli *omissis*, i quali accettavano ciascuno per quanto di propria spettanza;
- con testamento olografo del 30.04.1973 pubblicato con verbale rogato dalla dott.ssa Giovanna Di Lillo, notaio in Spinazzola, in data 23.01.1987 Repertorio 14817/1569 registrato a Barletta il 09/02/1987 al n. 102 md. 1, il sig. *omissis* era pervenuto nel diritto della piena proprietà del terreno al foglio 14 di Banzi particella n. 5 avendola ricevuta in eredità da *omissis*. Con le sue ultime volontà, la sig.ra *omissis* nominava erede universale dei sui beni, il figlio adottivo *omissis*, salvo legare al nipote *omissis* una palazzina in abitato di Spinazzola (estranea al pignoramento) e salvo legare al nipote *omissis*, ettari 20 di terreno in agro di Banzi da distaccarsi a partire dal confine con il comune di Genzano di Lucania (estranei al pignoramento);
- con atto pubblico rogato dalla dott.ssa Giovanna Di Lillo, notaio in Spinazzola, in data 28.03.1988, Repertorio 19082/2073 registrato a Barletta l'11.04.1988 al n. 550 serie 1 e trascritto a Potenza il 27/04/1988 – Reg.Gen.n. 5215 - Reg. Part. n. 4414, il sig. *omissis* dichiarava di accettare l'eredità di *omissis*;
- la dichiarazione di successione registrata al n. 68 vol. 206 dell'Ufficio del Registro di Barletta fu trascritta a Potenza in data 29.08.1989 – Reg.Gen. n. 10308-Reg. Part. n. 8789.

*** * * * ***

In merito alla continuità delle trascrizioni si evidenzia che il primo titolo trascritto ante ventennio risulta essere una divisione ereditaria e non un atto traslativo della proprietà *ex* artt 2643 e 2645 c.c. e che agli atti non vi è la prova di un precedente atto traslativo della proprietà *ex* artt 2643 e 2645 c.c.

**STATO DI OCCUPAZIONE**

La suddetta unità immobiliare è nel possesso dell'usufruttuario.

**CONDIZIONI E MODALITA' PER LA VENDITA SENZA INCANTO**

1) ognuno, ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui all'art. 579, comma 3, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente al nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.);
2) 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);
3) 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.
4) la vendita avrà luogo in un **LOTTO UNICO**;
5) stante quanto disposto dal competente G.E. con il provvedimento reso in data 18.09.2026, il suindicato prezzo assunto a base degli immobili costituenti il sopradescritto **LOTTO UNICO**

oggetto di vendita è stabilito in **Euro 23.213,90**(Euro ventitremiladuecentotredici/90), corrisponde a quello determinato *ex* art. 568 c.p.c, così come riportato nella relazione peritale depositata dall'esperto di stima, Geom. Franco Brucoli, presso la competente Cancelleria in data 06.05.2023, già ridotto di 1/4(un quarto) *ex* art. 591 c.p.c., ulteriormente ridotto di 1/4(un quarto) *ex* art. 591 c.p.c., ulteriormente ridotto di 1/4(un quarto) *ex* art. 591 c.p.c., ulteriormente ridotto di 1/4(un quarto) *ex* art. 591 c.p.c. ulteriormente ridotto di 1/4(un quarto) *ex* art. 591 c.p.c., ulteriormente ridotto di 1/4(un quarto) *ex* art. 591 c.p.c. ed ulteriormente ridotto di 1/4(un quarto) *ex* art. 591 c.p.c. ed è pari al prezzo del precedente esperimento di vendita ridotto di 1/4(un quarto) *ex* art. 591 c.p.c.;

6) l'offerta minima presentabile *ex* art. 572 c.p.c. è stabilita per il **LOTTO UNICO** in **Euro 17.410,42**(Euro diciassettemilaquattrocentodieci/42), corrispondente al 75% (settantacinque per cento) del suindicato prezzo base, precisandosi al riguardo che l'offerta minima presentabile potrà essere pari al 75% (settantacinque per cento) del prezzo assunto a base e che in ogni caso troveranno applicazioni le disposizioni di cui all'art. 571 c.p.c. (inefficacia dell'offerta di oltre un quarto rispetto al prezzo base) ed all'art. 572, co. 2 e 3, c.p.c. nella versione introdotta dal D.L. n. 83/2015 convertito nella L. n.132/2015;
7) la presentazione delle relative offerte di acquisto, l'esame delle stesse e l'eventuale gara tra gli offerenti avranno luogo, presso il recapito del Professionista delegato ubicato nel circondario del Tribunale di Potenza sito in POTENZA alla Via Cavour n. 48 presso lo Studio Legale Giordano;
8) le offerte di acquisto *ex* art. 571 c.p.c., dovranno essere depositate, presso il recapito del Professionista delegato ubicato nel circondario del Tribunale di Potenza sito in POTENZA alla Via Cavour n. 48 presso lo Studio Legale Giordano, a pena d'inefficacia, entro le ore 13,00 del giorno **14**(quattordici) **gennaio 2027**(duemilaventisette);
9) la deliberazione sull'offerta di cui all'art. 572 c.p.c. e la eventuale gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. avranno luogo il giorno **15**(quindici) **gennaio 2027**(duemilaventisette), alle ore **17,00**(diciassette e zero minuti) con il prosieguo, presso il recapito del Professionista delegato ubicato nel circondario del Tribunale di Potenza sito in POTENZA alla Via Cavour n. 48 presso lo Studio Legale Giordano;
10) l'offerta di acquisto senza incanto dovrà essere depositata per ciascun singolo lotto oggetto di vendita, in regola con il bollo, in busta chiusa all'esterno della quale avverranno le annotazioni previste dall'art. 571 c.p.c.;
11) il Professionista delegato è autorizzato a farsi sostituire da altro Professionista iscritto nell'elenco di cui all'art. 179-*ter* disp. att. c.p.c. per la ricezione delle buste contenenti le offerte;
12) l'offerta di acquisto senza incanto dovrà contenere:
    - le generalità complete 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 legate 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) 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 che non potrà essere inferiore di oltre un quarto al valore del prezzo base della vendita per cui è presentata a pena di inefficacia dell'offerta *ex* art. 571, comma 3, c.p.c.;
    - 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.
    - l'istanza, contenente l'offerta, deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile dovrà essere intestato con la precisazione dei diritti che ciascuno intende acquistare in caso di offerta presentata congiuntamente da più soggetti; in nessun caso sarà

possibile intestare l'immobile ad un soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, fatte salve le ipotesi di cui agli artt. 583 e 588 *bis* c.p.c.;

13) all'offerta di acquisto senza incanto dovrà essere allegato a pena di esclusione dalla vendita, un assegno circolare, non trasferibile, intestato all'ordine di *"Avv. Maria Farina quale Professionista delegato nella procedura esecutiva immobiliare n. 7/2021"*, per un importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto, L'assegno per cauzione dovrà essere inserito nella busta contenente l'offerta;
14) si da atto e si avvisa che l'offerta presentata:
    - **non è efficace**:
    a) se perviene oltre il termine sopra stabilito;
    b) se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base così come determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;
    c) se l'offerta non è accompagnata da cauzione prestata nella misura sopra indicata;
    - **è irrevocabile**, salvo che:
    a) sia disposta la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c.;
    b) sia disposto l'incanto;
    c) siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione e la stessa non sia stata accolta;
15) si dà atto ed avvisa che l'offerta di acquisto è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni e che, pertanto, si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno dell'offerta;
16) si dà atto e si avvisa che alla data della vendita sopra fissata saranno aperte le buste alla presenza 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;
17) si dà atto e si avvisa, inoltre, che:
    - in caso di infruttuoso esperimento della prima vendita senza incanto alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione, il Professionista delegato è autorizzato a fissare un secondo esperimento di vendita senza incanto provvedendo a determinare il prezzo-base in misura inferiore di 1/4(un quarto) ed avendo cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto, secondo le modalità ed i termini di cui all'ordinanza di delega e successive modificazioni e/o integrazioni;

- nell'ipotesi in cui il secondo esperimento di vendita non abbia esito positivo, il Professionista delegato procederà ad ulteriori vendite ai sensi dell'art. 591, secondo comma, c.p.c., ribassando il valore d'asta/prezzo di riferimento ogni volta di un quarto fino ad un massimo di TRE RIBASSI;
- in caso di infruttuoso esperimento anche della terza vendita il Professionista delegato provvederà, secondo quanto previsto nell'ordinanza di delega e successive modificazioni e/o integrazioni, a rimettere gli atti al competente Giudice dell'Esecuzione, unitamente ad una relazione su tutta l'attività compiuta sia dal Custode Giudiziario terzo (con specifica indicazione degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate) che dal delegato, illustrando analiticamente le spese sostenute e specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita;
- il competente G.E. con il richiamato provvedimento reso in data 14.07.2025 ha rimesso gli atti al Professionista delegato per l'esperimento di ulteriori tre tentativi di vendita disponendo che il Professionista delegato proceda all'espletamento degli altri tre esperimenti di vendita con riduzione di prezzo nella misura di 1/4 rispetto all'ultimo avviso di vendita rimettendo all'esito gli atti al G.E.

18) si dà atto ed avvisa che nell'ipotesi di vendita di più lotti, il Professionista delegato provvederà a cessare le operazioni di incanto, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e dell'art. 163 disp. att. c.p.c., ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al competente G.E.; le spese legali della procedura saranno valutate dal delegato prudenzialmente, tenuto conto per gli onorari degli avvocati i valori medi di riferimento di cui al d.m. 55/2014 e successive modifiche;
19) 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 dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'articolo 571 c.p.c.), stante quanto disposto dal competente G.E. *ex* art 569, comma 3, c.p.c. nell'ordinanza di delega in ordine alla mancata sussistenza di giustificati motivi per disporre che il versamento abbia luogo ratealmente; 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 dì 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; le spese di cancellazione delle formalità dovranno essere anticipate dall'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;
20) qualora l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'articolo 58 del testo unico legge bancaria) ed 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 quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo), il Professionista delegato provvederà a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei propri compensi e del Custode Giudiziario terzo, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti,; così calcolate le somme dovute alla procedura il Professionista delegato provvederà a comunicare quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versato sul conto della procedura;
21) il Professionista delegato è tenuto alla predisposizione della bozza del decreto di trasferimento (con espressa menzione della situazione urbanistica dell'immobile e previa nuova verifica delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli gravanti sull'immobile), trasmettendolo, unitamente al fascicolo, al Giudice per l'emanazione secondo le modalità stabilite dall'art. 591-*bis* c.p.c. nonché dall'ordinanza di delega e successive modificazioni e/o integrazioni; qualora il versamento del prezzo sia avvenuto con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento

che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nella bozza di decreto di trasferimento dovrà essere indicato tale atto;

22) il Professionista delegato provvede ad eseguire le formalità di registrazione, trascrizione, annotazione e voltura catastale del decreto di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e di ogni trascrizione pregiudizievole conseguenti al decreto di trasferimento;
23) si da atto ed avvisa che il Professionista delegato provvederà a trasmettere all'aggiudicatario copia autentica del decreto di trasferimento ed a restituire allo stesso le somme residue che siano risultate eccedenti le spese occorrenti per il trasferimento;
24) si da, altresì, atto ed avvisa che:
    - saranno fomite dal Professionista delegato le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.);
    - il Professionista delegato, ai sensi dell'art. 164 disp. att. c.p.c., è tenuto ad ogni altro incombente, anche di carattere fiscale, che ai termini di legge sia necessario o conseguente al trasferimento del bene;
    - 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 Professionista 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.);
    - la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali;
    - il Professionista delegato provvederà, se del caso, ad effettuare la denuncia prevista dall'art. 59 D.Lgs. 42/2004 e le operazioni conseguenti previste dalla medesima disciplina;
25) si da atto ed avvisa, inoltre, che il Professionista delegato provvede:
    - a disporre la restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti;
    - a ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.;
    - ad assumere, ai sensi dell'art. 590 c.p.c., determinazioni sulle eventuali istanze di assegnazione. In particolare, il Professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione eventualmente proposta (che sia stata tempestivamente depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c.) qualora ricorra 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. In tutti gli altri casi chiederà chiarimenti al G.E.
    - a comunicare all'aggiudicatario, entro 10 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sul c/c della procedura;
    - a dare tempestivo avviso al competente G.E. del mancato versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione nel termine fissato, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c.;
    - in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al Professionista delegato, a riferire immediatamente al Giudice e, in caso di impossibilità ovvero in mancanza per qualsiasi motivo di un provvedimento di sospensione del Giudice, procederà

egualmente all'esperimento di vendita; tranne il caso in cui il Professionista delegato accerti che tutti i creditori muniti di titolo esecutivo abbiano depositato atto di rinunzia;
- ad autorizzare l'assunzione di debiti da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario ex art. 508 c.p.c. (nell'ipotesi di cui all'art. 585 comma 2° c.p.c. provvederà direttamente a limitare il versamento secondo quanto disposto);

26) si da atto ed avvisa i potenziali offerenti che:
- nei casi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare, dopo l'aggiudicazione o l'assegnazione, 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 tutti i casi di emissione anticipata dell'ordine di liberazione il Custode Giudiziario provvederà a curarne l'attuazione coattiva (anche mediante l'ausilio della forza pubblica) anche successivamente all'emissione del decreto di trasferimento nell'interesse dell'aggiudicatario, su espressa istanza di questi;

27) del presente avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e art. 591bis c.p.c. sarà eseguita la pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c., a cura del Professionista delegato, con le seguenti modalità:
- 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. Sarà obbligo del creditore procedente o del creditore intervenuto munito di titolo esecutivo che si sia surrogato al primo provvedere entro il termine di trenta giorni dalla richiesta del Professionista delegato al pagamento del contributo di pubblicazione per ciascun lotto posto in vendita e trasmettere al delegato i documenti necessari per attestare l'avvenuto pagamento (documenti indispensabili affinché il delegato possa procedere alla pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale). Per i tentativi di vendita successivi al primo dovrà effettuare il pagamento entro il termine di venti giorni dalla richiesta del Professionista Delegato. Si evidenzia che l'art. 631 bis c.p.c. prevede che "*se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata nel termine stabilito dal giudice per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, il giudice dichiara con ordinanza l'estinzione del processo esecutivo e si applicano le disposizioni di cui all'art. 630, 2° e 3° co.*". Si precisa che il Professionista delegato potrà procedere alla pubblicazione in assenza di pagamento del contributo solo se tutti i creditori costituiti hanno diritto all'esenzione o alla prenotazione a debito dello stesso. Ove al Professionista delegato non sia tramessa la prova dell'avvenuto pagamento del contributo e, quindi, il Professionista delegato stesso non possa procedere alla pubblicazione sul portale, egli dovrà trasmettere il fascicolo al giudice dell'esecuzione, senza procedere oltre nelle operazioni delegate riferibili al lotto oggetto di vendita;
- 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"*, nonché sul sito internet "*www.tribunale.potenza.it*";
- inserzione, almeno cinquanta giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto e negli spazi della testata abitualmente destinati a questi fini, di un quotidiano di informazione a diffusione locale a scelta del Professionista delegato;
- pubblicazione, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate", sui siti Internet Casa.it e Idealista.it per il periodo di almeno cinquanta giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto;

28) tutte le ulteriori attività, che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria, o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o dal Cancelliere, o dal Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal Professionista delegato presso il proprio recapito ubicato nel circondario del Tribunale di Potenza e sito in POTENZA alla Via Cavour n. 48 presso lo Studio Legale Giordano, ed ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso il citato

studio previo avviso ai seguenti recapiti: tel/fax: 089.567321; indirizzo di posta elettronica certificata: *"avvmariafarina@pec.ordineforense.salerno.it*";

29) nella procedura esecutiva in questione il competente Giudice dell'Esecuzione, ha nominato Custode Giudiziario estraneo dei beni pignorati, in sostituzione dei debitori, il medesimo Professionista delegato Avv. Maria Farina (recapiti telefonici: 089.567321); indirizzo di posta elettronica certificata: *"avvmariafarina@pec.ordineforense.salerno.it*";
30) nella procedura esecutiva in questione il competente Giudice dell'Esecuzione con la stessa richiamata ordinanza ha delegato per la formazione del progetto di distribuzione o di liquidazione il medesimo Professionista delegato Avv. Maria Farina disponendo tutte le prescrizioni a cui attenersi nell'esecuzione dell'incarico conferito;

Salerno/Potenza, il giorno 22(ventidue) ottobre 2026(duemilaventisei).

Il Professionista delegato
Avv. Maria Farina

Firmato digitalmente da:

Maria Farina