TRIBUNALE DI POTENZA
SEZIONE ESECUZIONI CIVILI
Proc. Esec. Imm.re nr. 29/2006 RGE
(ruolo ex Tribunale di Melfi)
G.E. Dott.ssa Annachiara DI PAOLO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il professionista delegato **Avv. Antonio CALICE,** domiciliato presso il suo Studio in Rionero in Vulture (PZ) alla via Umberto I°, 165,

- vista l'ordinanza del G.E. del 26.11.2025 con cui è stata conferita la delega di vendita;
- visto l'art. 591 bis c.p.c. vigente;
- considerato che, nel caso di specie, non sono emersi elementi da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;
- considerato che per tale procedura è esclusa la vendita con modalità telematiche;
- considerato che all'asta senza incanto del 24.10.2026 sono stati aggiudicati i Lotti 1 e 2 mentre per il Lotto 3 l'asta è andata deserta per mancanza di offerte;

AVVISA

Che il giorno SABATO 16 GENNAIO 2027 2026 alle ore 09:00
Presso lo Studio del professionista delegato, con sede in Rionero in Vulture alla via Umberto I°, 165, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO**, ai sensi degli artt. 570 e ss. c.p.c., dei beni immobili pignorati di seguito descritti ed alle condizioni sotto riportate.

IMMOBILE IN VENDITA

LOTTO 3
Diritto di piena proprietà (1/1) in Melfi (PZ) alla contrada Crocecchie, di

- **Unità immobiliare destinata a deposito e rimessa** individuata nel Catasto Fabbricati **al Foglio 14, part.lla 538 sub 18** *(ex 538 sub 9),* Cat. C/6;
- **Unità immobiliare destinata ad abitazione** individuata nel Catasto Fabbricati **al Foglio 14, part.lla 538 sub 19** *(ex 538 sub 9),* Cat. A/3.
  Costituisce pertinenza del fabbricato la part. 538 sub 1 - bene comune non censibile.
  Il fabbricato individuato nel Catasto Fabbricati al Foglio 14 part.lla 538 sub 18 e 538 sub 19, è stato realizzato in data antecedente al 1967.
  Nella determinazione del prezzo è stato detratto il costo per la redazione dell'APE.

Prezzo Base:	**€ 47.250,00**
Offerta minima presentabile	**€ 35.437,50**
In caso di gara:	*Unico rilancio in busta segreta*
Cauzione:	**25% del prezzo offerto**

L'offerta minima presentabile dal partecipante per i tre lotti posti in vendita, quindi, potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra indicato.
Più precisamente, ai sensi del combinato disposto degli artt. 571 e 572 c.p.c., nel caso di presentazione di unica offerta valida (e salvo quanto si dirà di seguito nella parte "**CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO"):**

1. se l'offerta è pari o superiore al prezzo base, la stessa è senz'altro accolta;
2. se l'offerta è pari o superiore all'offerta minima presentabile, la stessa è accolta solo quando il professionista delegato non ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.;
3. se l'offerta è inferiore all'offerta minima presentabile, la stessa è comunque inefficace.

Stato detentivo e situazione urbanistica degli immobili: Gli immobili sono in possesso e disponibilità dei debitori esecutati; quanto alla situazione urbanistica, concessioni edilizie dei fabbricati facenti parte dei lotti posti in vendita e destinazione dei terreni **si richiama la CTU a firma dell'Ing. Luciano Gioscia** in atti del fascicolo telematico ed allegata alla pubblicazione dell'avviso di vendita sia sul Portale Ministeriale delle Vendite Pubbliche ***(PVP)*** e sia sul sito ***Aste Giudiziarie in Linea Spa*** - *www.astegiudiziarie.it*
L'offerente è onerato dal prendere visione della CTU/Relazione Tecnica e di tutte le precisazioni e le prescrizioni ivi contenute.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

1. Il fascicolo, con la descrizione e la situazione dei beni, è consultabile, previo appuntamento telefonico, presso lo Studio del Delegato in Rionero alla via Umberto I°, 165, nonché presso il Tribunale di Potenza, Cancelleria delle esecuzioni immobiliari. **La partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale di tutto il contenuto dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, della documentazione ipotecaria e catastale in atti, nonché della relazione di stima del C.T.U., con tutte le prescrizioni ivi contenute;**
2. L'aggiudicatario viene reso edotto che – *ove l'immobile aggiudicato sia abitato dal debitore o dal suo nucleo familiare* – **potrà formulare al custode un'istanza di attuazione dell'ingiunzione al rilascio dell'immobile entro e non oltre la data di pubblicazione del decreto di trasferimento** per consentire al custode giudiziario di provvedere alla liberazione nei termini previsti in ordinanza di delega da intendersi qui per richiamati; con la precisazione che **l'istanza non potrà essere presentata dopo la pubblicazione del decreto di trasferimento** in quanto l'aggiudicatario, ottenuto il trasferimento del diritto messo in vendita, avrà perso la legittimazione a formularla.
   In tutti i casi di emissione anticipata dell'ordine di liberazione, il Custode 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 richiesta di questi.

3. Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (*CTU Ing. Luciano Gioscia*, *in atti del fascicolo telematico*) e, circa la regolarità urbanistica del bene 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, quinto comma e art. 40, sesto comma della Legge n. 47 del 1985 e successive modificazioni e integrazioni;
4. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano come espressamente precisato nella CTU e Relazione Tecnica (*anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 06 giugno 2001 nr. 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, non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di 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 comprese, 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 pagati 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.
5. Il prezzo base per le offerte è fissato come sopra indicato, con la precisazione che saranno considerate valide le offerte inferiori fino ad un quarto del medesimo prezzo base;
6. La vendita è assoggettata al regime fiscale vigente e l'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge potrà usufruire delle agevolazioni fiscali per l'acquisto, previa istanza per iscritto al professionista delegato;
7. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti;
8. 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.).

CONDIZIONI DI VENDITA SENZA INCANTO

Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, in Rionero alla via Umberto I°, 165 (*esclusivamente previo appuntamento telefonico al nr. 0972/72.00.15*), ed **ENTRO le ore 9:00 del giorno 15 GENNAIO 2027** (**GIORNO PRIMA**) una busta chiusa, completamente in bianco, priva di qualsiasi segno o scritta. All'atto del deposito della busta, il delegato provvederà ad annotare sull'esterno della busta la data e l'ora del deposito, il nome del Giudice

dell'esecuzione e del delegato, la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e il nome di chi materialmente provvede al deposito, previa identificazione.

La busta dovrà contenere:

- l'offerta di acquisto, **in bollo (€ 16,00)**, irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni;
- un assegno circolare NON TRASFERIBILE, intestato all'ordine di: ***"Avv. Antonio Calice – professionista delegato – P.E.I. nr. 29/2006 RGE"***, per un importo pari al **25% del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

L'offerta dovrà contenere:

- L'identificazione del bene cui si riferisce l'offerta e l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base, pena l'esclusione, nonché ogni altro elemento utile alla valutazione di questa;
- le complete generalità dell'offerente (all'uopo dovrà essere allegata copia del documento di identità dell'offerente in corso di validità), 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 legale è necessario che il coniuge partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 cod. civ*.); in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza), a pena di inammissibilità, **certificato della C.C.I.A.A.** (**non visura**) in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società, i poteri conferiti all'offerente in udienza e la non pendenza a carico della società di procedure concorsuali; in caso di offerta in nome e per conto di un minore, la stessa dovrà essere sottoscritta da chi ne ha la rappresentanza legale e nella busta dovrà essere inserita l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- la dichiarazione di residenza ed elezione di 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;
- **La dichiarazione di aver preso completa visione della perizia di stima, dell'ordinanza di delega e dell'avviso di vendita**, di essere edotto delle condizioni di fatto, di diritto, tecnico-urbanistiche dell'immobile, nonché di essere a conoscenza che tutti gli oneri della vendita, anche di carattere fiscale, così come i costi di cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizioni di pignoramento e/o sequestri, incluso il compenso del professionista (*quest'ultimo come da liquidazione del G.E*.) saranno ad esclusivo carico dell'aggiudicatario;
- La dichiarazione del termine di pagamento del prezzo e degli oneri tributari che non potrà essere superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione (*da intendersi come termine massimo, nel senso che l'offerente può indicare un termine più breve, e tale circostanza potrà essere valutata dal delegato per la valutazione della migliore offerta*);
- La dichiarazione di volersi avvalere dei benefici fiscali e – ove richiesto dal professionista delegato - produrre la relativa documentazione nel termine che sarà indicato da quest'ultimo.
- La dichiarazione contenente 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.

L'offerta di acquisto non è efficace

- se perviene oltre il termine 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'udienza fissata del giorno SABATO 16 GENNAIO 2027 alle ore 09:00 presso lo Studio del professionista delegato in Rionero in V. (PZ) alla Via Umberto I, 165 - saranno aperte le buste alla presenza dei creditori e degli offerenti e si procederà al loro esame:

IN CASO DI UNICA OFFERTA VALIDA:

se l'offerta sia pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato l'offerta sarà accolta e si procederà all' aggiudicazione in favore dell'unico offerente;

se l'offerta sia inferiore al prezzo base *(nei limiti di ammissibilità dell'offerta ovvero nei limiti di 1/4 ovvero non inferiore all'offerta minima presentabile)* 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 se siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 e 589 c.p.c.;

In ogni caso si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora l'offerente non compaia il giorno dell'offerta.

IN CASO DI PLURALITA' DI OFFERTE VALIDE:

In primo luogo, si procederà alla gara ex art. 573 c.p.c. sulla base dell'offerta più alta, **secondo il sistema delle schede o buste segrete, con unico rilancio**, 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 e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Se all'esito della gara le offerte avranno lo stesso valore l'aggiudicazione avverrà a favore dell'offerente che abbia presentato per primo la busta, con la precisazione che – ai fini della individuazione della migliore offerta – si dovrà tenere conto dell'entità del prezzo offerto, dell'entità della cauzione prestata e 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. **si procederà** all'aggiudicazione a favore del miglior 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 della individuazione della migliore offerta – si dovrà tenere conto dell'entità del prezzo offerto, dell'entità della cauzione prestata e del termine indicato per il pagamento.

All'udienza di asta senza incanto l'offerente può partecipare o personalmente o a mezzo di avvocato munito di procura speciale notarile.

Nel caso di aggiudicazione per persona da nominare, il procuratore rimasto aggiudicatario deve dichiarare al professionista delegato **entro tre giorni** dall'aggiudicazione il nome e generalità complete della persona o soggetto giuridico per cui ha fatto l'offerta, depositando la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c. che il professionista delegato provvederà ad autenticare e depositando procura notarile avente data anteriore a quella in cui ha presentato l'offerta al professionista delegato. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome del procuratore.
Il delegato, a mente dell'art. 580 c.p.c, disporrà l'immediata restituzione delle cauzioni versate dagli offerenti non resisi aggiudicatari dei beni venduti.

A SEGUITO DI AGGIUDICAZIONE DEFINITIVA

A seguito di aggiudicazione definitiva, il saldo-prezzo dovrà essere versato a mezzo bonifico sul conto della procedura, vincolato al G.E., i cui estremi, in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato, entro e non oltre il termine di 120 giorni o nel minor termine indicato nell'offerta, **senza alcuna sospensione feriale**, dalla data di aggiudicazione. Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese e gli oneri tributari a suo carico, oltre il 50% del compenso spettante al delegato per la fase 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).*
Le spese di cancellazione delle formalità (cancellazione delle trascrizioni e delle iscrizioni gravanti sull'immobile pignorato) resteranno a carico dell'aggiudicatario: l'aggiudicatario medesimo, tuttavia, potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti con espressa dichiarazione sottoscritta.
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 tempo 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 ricorrono giustificati motivi per disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente, tenuto conto del valore del compendio pignorato, nonché del termine massimo di 120 giorni già concesso.
Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento di 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 – *calcolate approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, delle imposte e delle spese per registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per cancellazione dei gravami esistenti* - comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versato dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto delle procedura.
Il mancato versamento del residuo prezzo nel termine stabilito comporterà la decadenza dell'aggiudicatario nonché la perdita della cauzione versata a titolo di multa disposta dal G.E. ai sensi e per gli effetti dell'art. 587 c.p.c.

PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI

Del presente avviso di vendita verrà eseguita la pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c., a cura del professionista delegato, con le seguenti modalità:

- **Pubblicazione sul** "portale delle vendite pubbliche" del Ministero della Giustizia previsto dall'art. 490, comma 1, c.p.c. - **(https://portalevenditepubbliche.giustizia.it/)** (*almeno cinquanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte*);
- **Pubblicazione per estratto sul quotidiano**: "La Nuova del Sud" (*almeno cinquanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte*);
- **Pubblicazione,** *per il tramite di Aste giudiziarie inlinea s.p.a.,* **sul sito internet www.astegiudiziarie.it** unitamente a copia integrale dell'ordinanza di delega, della Relazione di stima del CTU con rilievi fotografici e planimetrici (*almeno cinquanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte)*; nonché sul sito internet www.tribunale.potenza.it;
- **Pubblicazione**, *tramite il sistema "Rete Aste Real Estate"*, **sui siti Internet Casa.it e Idealista.it** (*almeno cinquanta giorni prima del termine per la presentazione delle offerte)*;

  Del presente avviso sarà data comunicazione alle parti del processo invitate a presiedere alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 572 comma 1, c.p.c. e sarà depositata telematicamente nel fascicolo d'ufficio.

  Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o dinanzi al Giudice delle Esecuzioni o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo Studio:

  Studio Legale Calice, Via Umberto I°, 165 – Rionero In Vulture (PZ)

  Per ogni informazione far riferimento allo Studio del Custode giudiziario e Professionista Delegato:

  Avv. Antonio Calice - Via Umberto I°, 165 – Rionero In Vulture (PZ)
  Tel./Fax 0972/72.00.15 – studiocalice@virgilio.it – avv.antonio.calice@pec.giuffre.it

  La visita dei cespiti posti in vendita dovrà essere prenotata nell'apposita sezione "prenota visita immobile" presente sul portale vendite pubbliche.

Rionero, 4 Novembre 2026

Il professionista delegato
(Avv. Antonio Calice)