TRIBUNALE DI POTENZA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva n. 77/2009

VENDITA SENZA INCANTO

Il professionista delegato, avv. Anna Catale, domiciliata in Baragiano Scalo alla via Appia n. 178;

visto il provvedimento di delega alla vendita immobiliare emesso dal Giudice del Tribunale di Potenza, in data 31.03.2016, rinnovata 16 aprile 2026;

AVVISA

Che presso il proprio studio , via Appia n. 178, il giorno **29 dicembre 2026** alle ore 17,00 procederà alla **vendita senza incanto** del diritto di piena proprietà sui seguenti beni immobili, meglio descritti nella relazione di stima in atti, alle seguenti condizioni e modalità.

I. DESCRIZIONE DEI LOTTI

Lotto n. 1: diritto di piena proprietà di appartamento sito in Genzano di Lucania (PZ) via Carmine n. 33, piano I, vani 2, in catasto al foglio 40 p.lla 327 sub. 4, cat. A/4 e appartamento foglio 40 p.lla 327 sub. 5, cat. A/4, vani 1, confina con proprietà aliene.

Stato detentivo: libero ;

Prezzo base: euro 6.225,00;

Prezzo minimo: euro 4.668,75 ;

Offerta minima del rilancio: euro 500,00;

II. COMMERCIABILITA' E SITUAZIONE URBANISTICA

Le unità catastali individuano un unico appartamento raggiungibile da scala interna ad uso condominiale. Planimetrie catastali non presenti in catasto. Condizioni mediocri dell'appartamento. Immobile edificato prima del 1967.

III. CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

1. Il fascicolo, con la descrizione e la situazione del bene, è consultabile presso lo studio del delegato alla vendita in via Appia n. 178, Baragiano Scalo (PZ). La partecipazione alla vendita senza incanto presuppone la conoscenza integrale dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, della relazione di stima del CTU ed eventuali integrazioni;

2. gli offerenti dovranno presentare domanda in regola con l'imposta di bollo in ottemperanza a quanto disposto nel presente avviso e secondo le prescrizioni di legge in materia;

3. maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti contattando il custode avv. Anna Catale, con studio in Baragiano Scalo via Appia n. 178, tel. 3493994279, e previa prenotazione per la visita, in ogni caso, sul portale delle vendite giudiziarie;

4. le spese di trasferimento sono a carico dell'aggiudicatario; ;

5. l’aggiudicatario acquisterà i beni di seguito descritti con gli accessori, dipendenze e pertinenze ad essi relativi, servitù attive e passive, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, anche in relazione alla legge 47/85 e al DPR 380/01, 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 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 o anche di molestie e pretese di eventuali conduttori – 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 del bene. La vendita avviene sulla scorta di quanto descritto nelle C.T.U. a firma del geom. Liliana Muro, depositata in Tribunale.

6. si avverte che, ai sensi dell’art. 46 D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, l’aggiudicatario, qualora l’immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria.

7. il presente avviso, unitamente all’ordinanza di delega e alla relazione del C.T.U., sarà pubblicato a cura del professionista delegato, almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte, sul portale delle vendite giudiziarie, sul giornale “Roma Cronache Lucane” nonché sul sito internet www.astegiudiziarie.it e sul sito del Tribunale di Potenza, così come previsto dal Giudice dell'esecuzione ;

IV. CONDIZIONI VENDITA SENZA INCANTO

4.1) Le offerte di acquisto, ai sensi dell’art. 571 c.p.c. , dovranno essere depositate, entro e non oltre le **ore 17,00** del giorno **28 dicembre 2026** presso lo studio del professionista delegato avv. Anna Catale in Via Appia n. 178 in Baragiano Scalo (aperto al pubblico dalle ore 17,00 alle ore 19,00 dal lunedì al venerdì festivi esclusi), previo appuntamento telefonico, con le seguenti modalità: busta chiusa sul cui esterno dovranno essere solo annotati a cura del ricevente, il nome del professionista delegato e la data della vendita, all’interno di questa prima busta dovrà essere contenuta una seconda busta con indicazione del solo numero della procedura e del lotto alla cui vendita si partecipa;

4.2) l’offerta non può essere revocata prima di 120 gg. e non ha efficacia, se il prezzo offerto è inferiore al prezzo minimo indicato, se perviene oltre il termine sopra indicato o se l’offerente, non

presta la cauzione con le modalità che seguono, in misura non inferiore al decimo del prezzo da lui proposto;

4.3) l'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene, con la precisazione delle quote dominicali o dei diritti che ciascuno intende acquistare e con la indicazione, in caso di offerta presentata da più soggetti, di chi, tra gli stessi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

4.4) all'interno della predetta seconda busta dovranno essere inseriti:

a) dichiarazione di offerta irrevocabile di acquisto in carta legale, contenente, l'indicazione del numero della procedura, i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al prezzo minimo indicato nell'avviso di vendita a pena di esclusione, del tempo (non superiore a 120 gg. dall'aggiudicazione definitiva) e del modo del pagamento e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, l'indicazione, qualora l'offerente ne abbia i requisiti, delle agevolazioni prima casa e prezzo valore;

b) se **PERSONA FISICA:** cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, residenza, stato civile dell'offerente, recapito telefonico e, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge, con allegata copia di valido documento di identificazione (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 c.c.); codice fiscale, qualora la persona fisica partecipi in qualità di titolare di omonima ditta individuale, dovrà essere indicata la Partita Iva e all'offerta dovrà essere allegata recente visura camerale della ditta stessa; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare. L'offerta potrà essere anche presentata da un procuratore legale nel caso di acquisto per persona da nominare;

c) se l'offerente è una **SOCIETA' o ENTE** dovranno essere indicati i dati identificativi, inclusa la partita Iva o il Codice fiscale, il recapito telefonico e il fax, nonché cognome, nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante. All'offerta dovrà essere allegato il certificato della Camera di Commercio dal quale risulti la costituzione della società o ente ed i poteri conferiti all'offerente, nonché copia di un valido documento di identificazione di quest'ultimo;

d) l'espressa dichiarazione dell'offerente di aver preso visione della perizia di stima e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene 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 trascrizione di pignoramento e/o sequestri, incluso il compenso del professionista,

saranno ad esclusivo carico dell' aggiudicatario;

e) l'assegno circolare non trasferibile pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, emesso da istituti di credito, intestato " avv. Anna Catale quale professionista delegato nella procedura esecutiva immobiliare n. 77/2009" ; tale somma sarà trattenuta in caso di mancato versamento del saldo prezzo; nonché copia dell'assegno e del retro su unica facciata. In caso di mancata aggiudicazione, detto assegno sarà restituito come per legge;

f) la dichiarazione di residenza o di elezione di domicilio nel Comune di Potenza (in caso di assenza o di incompleta dichiarazione, tutte le comunicazioni verranno effettuate all'offerente presso la cancelleria del Tribunale di Potenza).

4.5) Le buste contenenti le offerte saranno aperte il giorno fissato per l'esame delle stesse, alla presenza dei creditori e degli offerenti, i quali dovranno presentarsi muniti di valido documento di riconoscimento personalmente o a mezzo mandatario munito di procura speciale. Nel caso di offerta unica (art. 572 cpc) pari o superiore al 75% del prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente. In caso di pluralità di offerte (art. 573 cpc) : si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta. Dopo che sia trascorso un minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra di importo maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

4.6) entro il termine massimo di centoventi giorni dall'avvenuta aggiudicazione definitiva, ovvero entro il minor termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta, senza che abbia luogo la sospensione dei termini feriali, l'aggiudicatario dovrà versare il prezzo di acquisto, unitamente ad un importo idoneo a coprire le spese di vendita a suo carico , oltre al 50% del compenso spettante al delegato per la fase del trasferimento del bene e del connesso rimborso spese generali, a mezzo assegni circolari non trasferibili intestati a "avv. Anna Catale quale professionista delegato nella procedura esecutiva immobiliare n. 77/2009" che provvederà a versare su libretti intestati alla procedura. Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualsiasi somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo del prezzo.

Pertanto, oltre al residuo prezzo, sono a carico dell'aggiudicatario, altresì, tutte le spese per il trasferimento degli immobili e accessori (spese per l'adempimento agli obblighi tributari, di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento, nonché quelle necessarie per la

cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni dei pignoramenti), oltre al compenso spettante al professionista delegato per le operazioni di vendita e successive, così come sarà liquidato dal G.D. Il mancato versamento nei termini, costituisce ragione di decadenza dell'aggiudicazione ex art. 587 c.p.c.. Tutte le ulteriori attività inerenti alla vendita che debbano essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell' Esecuzione dovranno essere svolte dal professionista delegato presso lo studio in via Appia n. 178 in Baragiano Scalo.

V. REGIME FISCALE

Il regime fiscale da applicare dipenderà dai requisiti soggettivi del debitore e dell'aggiudicatario. Si specifica che a seguito della modifica introdotta all'art. 17, comma 6, lett. A – bis, D.P.R. 633/72, a partire dal 1° gennaio 2013 le cessioni di fabbricati da parte del costruttore, sia quelli ad uso abitativo che strumentali per natura, sono esenti da IVA a norma dell'art. 10, comma 1, punti 8-bis e 8-ter del medesimo DPR, a meno che il cedente eserciti espressamente l'opzione per l'applicazione dell'Iva. In quest'ultimo caso, se l'aggiudicatario è soggetto passivo d'imposta, la vendita sarà soggetta al regime dell'inversione contabile. L'acquirente potrà usufruire, ricorrendone i presupposti e previa richiesta, dell'agevolazione "prima casa" e della tassazione col metodo del "prezzo valore".

Baragiano,21.10.2026 Avv.Anna Catale