TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione dott. Davide Visconti

Delegato alla vendita Avv. Monica Dea De Luca

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

Il sottoscritto avv. Monica Dea De Luca, con studio in Potenza alla via Nazario Sauro 102, delegato dal G.E. con ordinanza del 12-07-2023 alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e ss., nella procedura esecutiva immobiliare r.g.e. n. 42/2021

AVVISA

che il giorno **4 febbraio 2027 alle ore 9:30,** in Potenza alla via Nazario Sauro 102, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO**, dei seguenti beni immobili costituenti i lotti di seguito descritti e come individuati nella relazione tecnica d'ufficio depositata agli atti del fascicolo della esecuzione immobiliare alla quale si fa espresso rinvio.

DESCRIZIONE IMMOBILI

LOTTO UNO

- **Piena ed intera proprietà quota 1/1 nel comune di Pescopagano (PZ) alla via San Giacomo n. 4-6, abitazione riportata in catasto fabbricati al foglio 31 p.lla 351 sub. 4, piano T-1-2-3, cat. A/3, cl. 5, vani 6, mq 140,00.**

- **Piena ed intera proprietà quota 1/1 nel comune di Pescopagano (PZ) alla via San Giacomo n. 8, deposito riportato in catasto fabbricati al foglio 31 p.lla 351 sub. 3, cat. C/6, cl. 7, mq 68,00.**

PREZZO BASE: € 18.797,00

OFFERTA MINIMA: € 14.098,00 (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE)

OLTRE IMPOSTE DIRETTE E INDIRETTE E ONERI DI TRASFERIMENTO

STATO DELL'IMMOBILE: OCCUPATO DAL DEBITORE

DATI URBANISTICI – SI RICHIAMANO LE INDICAZIONI E GLI ACCERTAMENTI OPERATI DALL'ESPERTO

LOTTO DUE

Piena ed intera proprietà quota 1/2 nel comune di Pescopagano (PZ) alla via Santissima Incoronata int. 7, S1-S2, abitazione riportata in catasto fabbricati al foglio 30 p.lla 304 sub. 16, cat. A/2, cl. 4, vani 8, mq 148,00.

PREZZO BASE: € 5.175,00

OFFERTA MINIMA: € 3.882,00 (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE)

OLTRE IMPOSTE DIRETTE E INDIRETTE E ONERI DI TRASFERIMENTO

STATO DELL'IMMOBILE: OCCUPATO

DATI URBANISTICI SI RICHIAMANO LE INDICAZIONI E GLI ACCERTAMENTI OPERATI DALL'ESPERTO

LOTTO TRE

Piena ed intera proprietà quota 1/2 nel comune di Pescopagano (PZ) alla via Santissima Incoronata int. 8, S1-S2, abitazione riportata in catasto fabbricati al foglio 30 p.lla 304 sub. 17, cat. A/2, cl. 3, vani 8, mq 147,00.

PREZZO BASE: € 5.175,00

OFFERTA MINIMA: € 3.882,00 (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE)

OLTRE IMPOSTE DIRETTE E INDIRETTE E ONERI DI TRASFERIMENTO

STATO DELL'IMMOBILE: OCCUPATO DAL DEBITORE

DATI URBANISTICI SI RICHIAMANO LE INDICAZIONI E GLI ACCERTAMENTI OPERATI DALL'ESPERTO

LOTTO QUATTRO

Piena ed intera proprietà quota 1/2 nel comune di Pescopagano (PZ) alla via Santissima Incoronata, S2, deposito riportato in catasto fabbricati al foglio 30 p.lla 304 sub. 18, cat. C/6, cl. 3, mq 112,00.

PREZZO BASE: € 1.215,00

OFFERTA MINIMA: € 912,00 (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE)

OLTRE IMPOSTE DIRETTE E INDIRETTE E ONERI DI TRASFERIMENTO

STATO DELL'IMMOBILE: OCCUPATO DAL DEBITORE

DATI URBANISTICI SI RICHIAMANO LE INDICAZIONI E GLI ACCERTAMENTI OPERATI DALL'ESPERTO

LOTTO CINQUE

Piena ed intera proprietà quota 1/2 nel comune di Pescopagano (PZ) alla via Santissima Incoronata, S2, deposito riportato in catasto fabbricati al foglio 30 p.lla 304 sub. 23, cat. C/6, cl. 3, mq 118,00.

PREZZO BASE: € 1.215,00

OFFERTA MINIMA: € 912,00 (PARI AL 75% DEL PREZZO BASE)

OLTRE IMPOSTE DIRETTE E INDIRETTE E ONERI DI TRASFERIMENTO

STATO DELL'IMMOBILE: OCCUPATO

DATI URBANISTICI SI RICHIAMANO LE INDICAZIONI E GLI ACCERTAMENTI OPERATI DALL'ESPERTO

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 **4 febbraio 2027 alle ore 9:30,** ogni interessato, escluso il debitore, dovrà depositare, **previo appuntamento,** presso il domicilio del professionista delegato, avv. Monica Dea De Luca, in Potenza alla via Nazario sauro 102, entro e non oltre l**e 24 ore precedenti la data della vendita,** una busta chiusa 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.

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 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 procura notarile, secondo le disposizioni di cui all'art. 579 c.p.c..
- in caso di più offerenti, l'offerta deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene con la precisazione delle quote che ciascuno intende acquistare, e con l'indicazione di chi, tra questi, abbia l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento, in mancanza della indicazione delle quote il bene verrà assegnato in parti uguali agli offerenti, il lotto non è frazionabile;

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 cittadino di altro Stato, non facente parte della Comunità Europea, certificato di cittadinanza;

- 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;
- 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. Monica Dea De Luca prof. del proc esec rge 42/2021".**

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi il giorno fissato per la vendita presso lo studio del professionista delegato. La validità e l'efficacia dell'offerta è regolata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.

La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.

L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra 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.

Le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti nell'ora e nel giorno fissato per la vendita in Potenza alla via Nazario Sauro 102 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 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.; 14.

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 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.;

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 Nazario Sauro 102, ove sarà possibile prendere visione della C.T.U., dell'ordinanza di delega e dell'avviso di vendita, 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 da luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione 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 – 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.

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). 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.

Nei casi in cui l'immobile sia abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare, il Delegato rende edotti i potenziali offerenti che dopo l'aggiudicazione o l'assegnazione, l'aggiudicatario o l'assegnatario dell'immobile possono, entro e non oltre la data di pubblicazione del 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 quanto l'aggiudicatario, ottenuto il trasferimento del diritto messo in vendita, avrà perso la legittimazione a formularla.

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 del termine per la presentazione delle offerte;

- inserzione per estratto almeno 50 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sul quotidiano a diffusione locale La Gazzetta del Mezzogiorno.
- inserzione, unitamente all'ordinanza di delega e alla relazione del CTU, almeno 50 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte sul sito www.astegiudiziarie.it, (unico sito autorizzato) casa.it e idealista.it
- n. 100 missive ad uso pubblicità commerciale ai residenti nelle adiacenze dell'immobile in vendita.

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 Nazario Sauro 102, nei giorni feriali dal lunedì al venerdì previo appuntamento al n. 0971-287426 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 Nazario Sauro 102. La visita dell'immobile potrà essere prenotata mediante l'apposita funzione di prenotazione per la richiesta di visita degli immobili presente sul portale delle vendite pubbliche**.** Custode avv. Monica Dea De Luca email:avv.monicadeadeluca@gmail.com.

Potenza 5 novembre 2026 **Il delegato avv. Monica Dea De Luca**