

TRIBUNALE DI POTENZA
SEZIONE CIVILE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

G. E. dott. Davide Visconti

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Procedura esecutiva immobiliare n.48/12 R.G.E. (ex Tribunale di Melfi)

vista l'ordinanza di vendita e contestuale delega del 13 settembre 2018 nonchè i provvedimenti di proroga del 13 ottobre 2021, del 31 gennaio 2023, del 23 aprile 2024, del 30 aprile 2025 e del 24 giugno 2025;

- visti gli artt. 570 e segg. e l'art. 591 bis c.p.c.;
- visto altresì il provvedimento reso dal G.E. in data 19 ottobre 2015 contenente istruzioni operative a seguito delle modifiche normative introdotte dal D.L. 27 giugno 2015 n.83 convertito con modificazioni in Legge 6 agosto 2015 n.132;

AVVISA

della vendita senza incanto dei seguenti beni immobili:

LOTTO N.4: Porzioni di fabbricato site in Venosa alla Via Armando Diaz, composte dalle seguenti unità negoziali contigue tra loro:

- la prima catastalmente adibita a deposito ubicata a terzo piano con accesso dal portone condominiale di via Armando Diaz n.45 in unico ambiente per una consistenza catastale di 65 (sessantacinque) metri quadrati - superficie catastale totale 75 (settantacinque) metri quadrati;
- la seconda adibita a scuola, costituita da ingresso, nove aule per attività didattiche, segreteria, sala professori, presidenza, corridoi bagni e disimpegni tutto a piano terra, porzione di fabbricato dotata di pertinenziale antistante cortile con accesso da via Armando Diaz n.47, tutto per una superficie catastale totale di 915 (novecentoquindici) metri quadrati;
- la terza pure adibita a scuola, avente accesso da via Armando Diaz n.49, costituita da aula magna a piano interrato, da sette ambienti adibiti a presidenza, sala attesa, segreteria e sala amministrazione due archivi, sala professori e tre bagni a piano terra, da tre ampie aule, corridoio e quattro bagni a primo piano, da tre ampie aule, corridoio e quattro bagni a primo secondo e da tre ampie aule, corridoio e quattro bagni a terzo piano, il tutto per una superficie catastale totale di 1624 (milleseicentoventiquattro) metri quadrati;
- la quarta adibita a locale deposito ubicata a piano terra, avente accesso da via Armando Diaz n.41, costituita da un vano deposito, ripostiglio e bagnetto, per una consistenza catastale di 47 metri quadrati;
- la quinta adibita a locale commerciale ubicata a piano terra, avente accesso da via Armando Diaz n.41/A, costituita da ampio locale per una consistenza catastale di 187 metri quadrati;
- la sesta adibita ad ufficio ubicata a piano terra, avente accesso da via Armando Diaz n.43, costituita da due disimpegni, ripostiglio ed ufficio, per una superficie catastale di 46 metri quadrati,
- la settima catastalmente adibita a deposito ubicata al secondo piano con accesso da via Armando Diaz senza numero civico, costituito da sette vani deposito e due bagni per una superficie catastale totale di 399 (trecentonovantanove) metri quadrati;

- la ottava catastalmente adibita a deposito ubicata al primo piano con accesso da via Armando Diaz senza numero civico, costituito da due vani deposito per una superficie catastale totale di 156 (centocinquantasei) metri quadrati,

il tutto censito in catasto fabbricati del Comune di Venosa al foglio 59 particelle:

- 342 sub 19 via Armando Diaz n.45 Piano 3 categoria C/2 cl.5 consistenza catastale mq.65 (superficie catastale totale mq.75) R.C.Euro 134,28;

- 342 sub 33 via Armando Diaz n.47 Piano T categoria B/5 cl.U consistenza catastale 3766 metri cubi (superficie catastale totale mq.915) R.C.Euro 2.722,97;

- 342 sub 34 via Armando Diaz n.49 Scala AB Piano S1-T-1-21-3 categoria B/5 cl.U consistenza catastale 5853 metri cubi (superficie catastale totale mq.1624) R.C.Euro 4.231,95;

- 342 sub 35 (già sub 16) via Armando Diaz n.41 Piano T. categoria C/2 cl.6 consistenza mq.47 (superficie catastale totale mq.54) R.C.Euro 114,09;

- 342 sub 36 (già sub 16) via Armando Diaz n.41/A Piano T. categoria C/1 cl.2 consistenza mq.187 (superficie catastale totale mq.210) R.C.Euro 2.115,05;

- 342 sub 37 (già sub 16) via Armando Diaz n.43 Piano T. categoria A/10 cl.3 vani 2,5 (superficie catastale totale mq.46) R.C.Euro 432,53;

- 342 sub 41 via Armando Diaz n.SNC Piano 2 categoria C/2 cl.4 consistenza mq.335 (superficie catastale totale mq.399) R.C.Euro 588,24;

- 342 sub 42 via Armando Diaz n.SNC Piano 2 (ma di fatto Piano 1°) categoria C/2 cl.5 consistenza mq.127 (superficie catastale totale mq.156) R.C.Euro 262,36;

oltre alle parti comuni e condominiali come per legge e per destinazione funzionali alle porzioni di fabbricato suindicate

**Prezzo base: Euro 291.727,07
(duecentonovantunomilasettecentoventisette e sette centesimi).**

**Prezzo minimo da offrire: Euro 218.795,30
(duecentodiciottomilasettecentonovantacinque e trenta centesimi).**

L'offerta pari o superiore al suddetto prezzo base è senz'altro accolta salvo la gara in caso di più offerenti.

Saranno considerate altresì valide le offerte inferiori fino ad 1/4 (un quarto) rispetto al suddetto prezzo base, ma in tal caso le stesse possono essere non accolte quando il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e qualora siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi e nel rispetto degli artt. 588 e ss. c.p.c..

Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia di stima e successiva integrazione redatte dal CTU ing. Donato Buonconsiglio di Palazzo San Gervasio nonché nella relazione peritale e successiva integrazione redatte dal CTU ing. Luciano Gioscia di Potenza (che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte e risultano pubblicizzate e conoscibili sul sito internet infra indicato) dalle quali risulta che gli immobili in oggetto sono stati costruiti in parte in forza di Licenze Edilizie tutte rilasciate dal Comune di Venosa prot. n.2870 pratica n.1233 rilasciata in data 8 gennaio 1977, prot. n.84 rilasciata in data 13 dicembre 1977 e prot. n. 3604/985 rilasciata in data 23 maggio 1985, in parte in forza della concessione edilizia n.19/03 rilasciata in data 6 giugno 2003, in parte in forza dei permessi di costruire in variante rilasciati il 15 marzo 2004 prot. n.11638/03 e n.31/05 - G in data 24 maggio 2005 e della variante per cambio di destinazione rilasciata in data 3 maggio 2006 e che successivamente è stata presentata in data 7 marzo 2022

comunicazione inizio lavori asseverata – CILA n. 1269 presso lo Sportello Unico Edilizia del Comune di Venosa.

Dalla relazione peritale integrativa redatta dal CTU Ing. Luciano Gioscia risulta che:

- le porzioni di fabbricato individuate con le particelle 342 sub 41 e 342 sub 42 (derivanti dalla soppressione delle particelle 342 sub 17 e 342 sub 18) hanno accesso dalla scala laterale riportata in catasto fabbricati del Comune di Venosa al foglio 59 particella 342 sub 39 Via Armando Diaz n.SNC Piano T-1-2 come bene comune non censibile;

- in merito alla regolarità edilizia, considerando che con la variazione catastale non vi è stato un cambio di destinazione d'uso degli immobili e che non sono state realizzate opere essendo immutato lo stato dei luoghi, il frazionamento e la fusione degli immobili effettuato solo ai fini catastali, rientri negli interventi di "Edilizia libera" disciplinati dall'art. 6, comma 1, lettera a) del DPR 380/2011 e, di conseguenza, non è necessario richiedere autorizzazioni edilizie.

Quanto alla situazione detentiva si specifica che i beni di cui al lotto n.4 (quattro) sono detenuti in parte dalla esecutata ed in parte da terzo in forza di contratto comodato stipulato in data 23 febbraio 2022.

Si avverte che, mancando più esatte notizie circa la regolarità urbanistica del bene, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, quinto comma del D.P.R. n. 380 del 2001 (già art. 17, quinto comma L. n.47/1985), ed all'articolo 40, sesto comma della legge n. 47 del 1985.

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo) nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano anche in relazione alla legge n. 47/85 ed al D.P.R. n. 380/01, loro modificazioni ed integrazioni, con tutte le pertinenze, accessori, accessioni, ragioni ed azioni e servitù attive e passive.

Gli stessi immobili sono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. A tal proposito si precisa che le spese di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sono a carico dell'aggiudicatario il quale potrà dispensare il notaio delegato dall'effettuazione dei suindicati adempimenti eseguendole a propria cura e spese.

Si precisa che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, nè 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 quelli 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.

Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;

Ogni offerente (esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita) dovrà depositare presso lo studio del Notaio delegato in Lavello alla via Roma n.28 **entro le ore 12,00 (dodici e zero minuti primi) del giorno 10 (dieci) ottobre 2025 (duemilaventicinque)**, una busta chiusa contenente l'offerta d'acquisto, irrevocabile sino alla data della vendita senza incanto e, comunque, per almeno 120 (centoventi) giorni

L'offerta di acquisto, in bollo e sottoscritta, dovrà contenere:

- 1) Assegno circolare non trasferibile, intestato all'ordine di "notaio delegato Francesco Carretta procedura n.48/12 R.G.E.", **per un importo pari almeno al 30% (trenta per cento) del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto o decadenza dell'acquisto;
- 2) le complete generalità dell'offerente (all'uopo dovrà essere allegata copia del documento di identità dell'offerente);
- 3) l'indicazione del codice fiscale o della partita IVA o fotocopia degli stessi;
- 4) nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale della famiglia (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge partecipi alla data fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art.179 c.c.);
- 5) in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (alla data fissata per l'esame delle offerte) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità e di data non superiore ad un mese dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in sede di vendita senza incanto **(non è sufficiente la mera visura camerale della società)**;
- 6) in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- 7) 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.
- 8) **L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito delle ore 12,00 (dodici e zero minuti primi) del giorno 10 (dieci) ottobre 2025 (duemilaventicinque) o se inferiore di oltre 1/4 (un quarto) rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata;**

Alla presenza degli offerenti, **le buste saranno aperte il giorno 11 (undici) ottobre 2025 (duemilaventicinque) alle ore 9:30 (nove e trenta minuti primi) presso lo studio del Notaio delegato in Lavello alla via Roma n.28** allorquando si procederà al loro esame:

- a) in caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore al 75% (settantacinque per cento) del prezzo-base d'asta sopra indicato si procederà ad aggiudicazione all'unico offerente, ma, in caso la stessa sia inferiore al prezzo base, come innanzi specificato, può non essere accolta quando il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi e nel rispetto degli artt. 588 e ss. c.p.c. ed in tal caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;
- b) in caso di pluralità di offerte: si procederà alla gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggiore offerente anche in caso di mancanza di adesioni alla gara; nel caso in cui pervengano plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni, non si faccia luogo alla gara, gli immobili saranno aggiudicati all'offerente che per primo avrà depositato la busta. In ogni caso, ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti, non sia stata raggiunta un'offerta pari al prezzo base d'asta, i beni saranno assegnati al creditore istante a norma dell'art. 588 c.p.c.;

Le offerte in aumento sull'offerta più alta non potranno essere inferiori ad Euro 5.000,00 (cinquemila e zero centesimi). Allorchè sia trascorso un minuto dall'ultima

offerta senza che ne segua un'altra maggiore l'immobile è aggiudicato all'ultimo offerente.

In caso di aggiudicazione l'offerente dovrà versare il residuo prezzo entro e non oltre il termine di 120 (centoventi) giorni dalla data di aggiudicazione, senza alcuna sospensione feriale, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "notaio Francesco Carretta - procedura n.48/12 R.G.E.", maggiorato dalle spese di trasferimento e di quelle per procedere alla cancellazione delle formalità pregiudizievoli, spese che verranno comunicate all'aggiudicatario in sede di aggiudicazione e comunque non oltre 10 (dieci) giorni dall'aggiudicazione stessa. Ai fini dell'art. 1193 c.c., qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo. Inoltre, visto l'art. 569, comma 3, c.p.c., si ritiene che non ricorrano giustificati motivi per disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente tenuto conto del valore del compendio pignorato nonché del termine di 120 (centoventi) giorni già concesso.

Per informazioni sulla vendita, anche relative alle generalità del debitore, rivolgersi al dott. Francesco Carretta con studio in Lavello alla via Roma n. 28 - tel. 0972/83380.

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

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata "Portale delle Vendite Pubbliche";
- inserzione, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte e negli spazi della testata abitualmente destinati a questi fini, di un estratto del presente avviso di vendita sul quotidiano "Roma" - edizione della Basilicata;
- pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e integrazioni, degli allegati fotografici e planimetrici almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto nella vendita senza incanto, sul sito internet www.astegiudiziarie.it;
- affissione di manifesti murari nel Comune di Venosa almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

Si comunica altresì che custode dei beni pignorati è il Notaio delegato.

Lavello, 5 (cinque) luglio 2025 (duemilaventicinque)

Il Notaio delegato
dott. Francesco Carretta