

Avv. Caterina Saponara

Piazza Della Costituzione Italiana, 35

- 85100 Potenza -

Tel. 0971.1833338 - cell.328.4112184

e-mail: studiocaterinasaponara@gmail.com

Pec:saponara.caterina@cert.ordineavvocatipotenza.it

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare: **R.G.E. 96/2001**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Fiorella CESARANO**

Delegato alla vendita: **Avv. Caterina SAPONARA**

Custode Giudiziario: **Avv. Anna CATALE**

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

La sottoscritta Avv. Caterina Saponara, con studio in Potenza alla Piazza Della Costituzione Italiana, 35, professionista delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c. e ss. nella procedura in epigrafe indicata, vista l'ordinanza di vendita e contestuale delega del 6.11.2012 e successivi provvedimenti del 21.09.2017 e 8.5.2021, nonché nuova ordinanza di delega del 20.09.2023 e successivo provvedimento del 27.05.2026, per la vendita senza incanto con unico rilancio; - visti gli artt.570 e ss. e 591 bis c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **27 ottobre 2026, alle ore 16:00**, nel suo studio in Potenza alla Piazza Della Costituzione Italiana, 35, tel.0971.1833338 – cell.3284112184, avrà luogo la vendita senza incanto degli immobili di seguito descritti ed alle condizioni sotto riportate con termine per la presentazione delle offerte di acquisto sino al giorno **26 ottobre 2026 ore 16:00**, nella consistenza e con le caratteristiche indicate nella CTU, e nei successivi chiarimenti e integrazioni, a firma dell'Ing.Angelo Daraio, depositata nel fascicolo delle Esecuzioni Immobiliari che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, ed alla quale il presente avviso fa espresso rinvio anche con riferimento alla regolarità urbanistica degli immobili e all'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravante sui seguenti beni:

Lotto Unico costituito da diritti dell'intero della piena proprietà (1/1) del seguente compendio immobiliare:

- Terreni di complessivi mq. 6.843, circa, (8.086 nell'atto di pignoramento) in agro di Avigliano alla Frazione Frusci, nel N.C.T. del Comune di Avigliano alla partita 119911, **foglio 53, part.lla : 347** di are 11.45 pascolo, classe 3[^], R.D. € 0,65 e R.A. € 0,41, e **693** (ex 349) di are 56,98 seminativo, classe 3[^], R.D. € 10,30 e R.A. € 8.83 con entrostanti n.3 (n.sei indicati nell'atto di pignoramento) **capannoni** di complessivi mq.1.142,(mq.1200 nell'atto di pignoramento) in catasto al **f.oglio 53 p.la 691**(ex 349) e di un **fabbricato in costruzione** di mq 101 in catasto **al f.oglio 53 p.la 692** (ex 349).

Si precisa che il capannone centrale, internamente, è suddiviso in quattro unità, per cui in luogo dei sei capannoni indicati nell'atto di pignoramento, il CTU ha dichiarato n.3 capannoni.

PREZZO BASE:

€ **63.716,20**

OFFERTA MINIMA

€ **47.787,15**

Regime fiscale

Il regime fiscale da applicare alla vendita dipenderà dai requisiti soggettivi del debitore e dell'aggiudicatario. La vendita è assoggettata al regime fiscale vigente. Imposta di registro, imposta catastale ed ipotecaria come per legge. In ogni caso la partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere una due-diligence sul trattamento fiscale del trasferimento. Le eventuali richieste di agevolazioni fiscali previste dalla legge dovranno essere indirizzate al Giudice dell'Esecuzione e depositate – non oltre il termine per il versamento del saldo prezzo - presso lo studio del Professionista Delegato, con dichiarazione sottoscritta in originale dall'aggiudicatario, a cui andrà allegata copia di un documento d'identità in corso di validità e del codice fiscale.

STATO OCCUPATIVO: si dà atto che il lotto è nella disponibilità della società debitrice, e che il G.E. ha già emesso ordine di liberazione. La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, previa istanza dell'aggiudicatario da presentare in forma scritta al professionista delegato prima del deposito da parte del professionista delegato della bozza del decreto di trasferimento, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

Dichiarazione antiriciclaggio: Entro il termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà produrre la dichiarazione di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007). Il mancato assolvimento di detto onere, comporterà la decadenza dell'aggiudicatario, con conseguente perdita della cauzione.

Profili urbanistici e catastali

Si dà atto che, ai fini della regolarizzazione catastale dei fabbricati oggetto di pignoramento, è stata soppressa l'originaria particella 349, del f.oglio 53, di are 69,41 e che dalla soppressione di detta particella sono scaturite le seguenti tre particelle:

- 1) Terreno Fg.53 part.693 – seminativo – Cl 3 – Are 56,98;
- 2) Capannone Fg 53 part.691 – Ct.D/7 – mq.1146;
- 3) Fabbricato in costruzione, successivo al pignoramento, P. S1- T. di mq 101, il tutto come evidenziato nei chiarimenti alla CTU e successiva integrazione della stessa.

Per quanto altro non specificato nel presente avviso si rimanda a tutte le prescrizioni indicate nella perizia a firma dell'Ing.Angelo Daraio, da intendersi qui interamente richiamata e trascritta, visibile sul sito www.astegiudiziarie.it.

MODALITÀ DELLA VENDITA SENZA INCANTO

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Il termine per la formulazione delle offerte è il 26 Ottobre ore 16:00.

Per partecipare alla vendita senza incanto, gli offerenti dovranno depositare, presso lo studio del professionista delegato sito in Potenza alla Piazza Della Costituzione Italiana,35 (previo appuntamento telefonico al n.328.4112184 – 0971.1833338) entro le ore 16:00 del 26 Ottobre 2026, una busta chiusa e idoneamente sigillata contenente l'offerta d'acquisto, per il Lotto Unico, redatta in carta da bollo e sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali dovrà essere intestato il bene.

L'offerta di acquisto, corredata di tutti gli allegati, potrà essere presentata da qualsiasi soggetto escluso il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

Le complete generalità dell'offerente e precisamente:

- se persona fisica, cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, e/o partita iva, domicilio e residenza, stato civile, recapito telefonico, nonché certificato di stato libero e, in caso di persona fisica coniugata, estratto dell'atto di matrimonio, o autocertificazione ai sensi dell'art.46 D.P.R. 445/2000, il regime patrimoniale prescelto, e i 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 prevista dall'art.179 c.c.;
 - se l'offerente è un minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori e dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare;
 - in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, l'offerta dovrà contenere i dati identificativi (denominazione- sede) partita iva e codice fiscale della società, incluso recapito telefonico, nonché nome, cognome, data di nascita dei legali rappresentanti e dovrà essere prodotto (all'udienza), a pena di inammissibilità, 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, oltre alla fotocopia di un documento di identità dei legali rappresentanti;
 - nel caso si presenti domanda di partecipazione all'incanto per persona da nominare la riserva di nomina dovrà essere espressa nella medesima domanda e l'aggiudicatario deve, entro tre giorni dall'aggiudicazione, depositare presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari/ovvero presso lo studio del professionista delegato, dichiarazione con l'indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta corredata da procura speciale avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte, in mancanza di detta dichiarazione l'aggiudicazione diviene definitiva a nome di colui che ha formulato l'offerta;
 - 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 rilanci. In mancanza il bene verrà assegnato in parti uguali.
- b) i dati identificativi della procedura esecutiva (Tribunale, numero della procedura esecutiva o R.G.E.)
- c) i dati identificativi del bene e del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- d) L'indicazione del prezzo offerto, che non deve essere inferiore a $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta, a pena di esclusione;
- e) l'importo della cauzione prestata che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;
- f) le modalità di tempo e di modo del pagamento del saldo prezzo, degli oneri tributari, diritti e spese conseguenti alla vendita, che dovranno essere corrisposti entro il termine massimo di 120 (centoventi) giorni, dalla data di aggiudicazione, senza alcuna sospensione feriale, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
- g) 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.
- h) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- un assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato all'ordine di "**avv. Caterina Saponara quale professionista delegato nella procedura esecutiva immobiliare n.96/2001 RGE**" per un importo pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

Cauzione

L'offerente dovrà versare, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al 10% del prezzo offerto che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) dovrà essere versato a mezzo assegno circolare NON TRASFERIBILE intestato all'ordine di "avv. Caterina Saponara quale professionista delegato nella procedura esecutiva immobiliare n.96/2001 RGE".

Inammissibilità dell'offerta.

Saranno dichiarate inammissibili le offerte pervenute oltre il termine fissato nell'avviso di vendita, le offerte inferiori di oltre 1/4 rispetto al valore d'asta/prezzo di riferimento, le offerte non accompagnate da cauzione secondo le modalità e le percentuali indicate nell'avviso di vendita e nell'ordinanza di delega.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Il giorno 27 ottobre 2026, alle ore 16:00, dinanzi al sottoscritto professionista delegato ed alla presenza degli offerenti si procederà all'apertura delle buste, all'esame dell'offerta ed all'aggiudicazione. In caso di plurime offerte ammissibili, si darà avvio alla gara secondo il sistema delle schede o buste segrete, con unico rilancio.

Nel caso di unica offerta il bene è aggiudicato all'unico offerente a condizione che il prezzo offerto sia pari o superiore al 75% del prezzo base indicato. Se invece il prezzo offerto risulta inferiore al prezzo base d'asta e sono state presentate istanze di assegnazione a norma degli artt.588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- a) se l'offerta è pari o superiore "al valore d'asta /prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta è inferiore al "al valore d'asta /prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:
 - il professionista ritenga vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale.
 - siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt.588 e 589 c.p.c.;

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE VALIDE:

- a) 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. 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 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, procederà all'aggiudicazione in 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 dell'individuazione della migliore offerta, si deve tenere conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto, dell'entità della cauzione prestata, del termine indicato per il pagamento
- b) qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt.588 e 589 c.p.c., il bene verrà aggiudicato 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 dell'individuazione della migliore offerta, si deve tenere conto nell'ordine dei seguenti elementi: dell'entità del prezzo offerto, dell'entità della cauzione prestata, del termine indicato per il pagamento.

SALDO PREZZO

Il versamento del saldo prezzo dovrà essere effettuato entro il termine indicato in offerta oppure nel caso nell'offerta non sia indicato un termine, entro il termine di giorni 120 dall'aggiudicazione, con la precisazione che non trova applicazione la sospensione feriale dei termini processuali.

Unitamente al saldo prezzo, l'aggiudicatario, dovrà versare una somma a titolo forfettario, nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, per le spese e gli oneri tributari a suo carico (es. cancellazione dei gravami, registrazione, etc.), oltre il 50% del compenso spettante al delegato per la fase di trasferimento del bene aggiudicato, se le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario;

Il versamento del saldo prezzo, dedotta la cauzione prestata, e delle spese, dovrà essere versato mediante **bonifico bancario** sul conto della procedura, vincolato al G.E., i cui estremi, in particolare l'Iban, saranno comunicati dal professionista delegato, con autorizzazione al Professionista delegato al prelievo, senza bisogno di ulteriore specifico mandato, delle sole somme corrispondenti alle spese di trasferimento e oneri fiscali.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa.

Dichiarazione antiriciclaggio: Entro il termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà produrre la dichiarazione di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007). Il mancato assolvimento di detto onere, comporterà la decadenza dell'aggiudicatario, con conseguente perdita della cauzione.

REGIME DELLA VENDITA

La vendita avrà luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né può essere revocata.

L'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, a mero titolo esemplificativo, 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 possono dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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 alla Legge 57/1985 e successive modificazioni e integrazioni.

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e, laddove esistenti al momento della vendita, **saranno cancellate a cura della procedura, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.**

La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, previa istanza dell'aggiudicatario da presentare in forma scritta al Professionista delegato prima del deposito della bozza del decreto di Trasferimento, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.

Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita, è a carico del soggetto aggiudicatario.

Le spese di cancellazione delle formalità restano a carico dell'aggiudicatario il quale potrà dispensare il delegato dai relativi adempimenti.

La partecipazione alla vendita giudiziaria non esonera gli offerenti dal compiere visure catastali e ipotecarie e dal compiere verifiche circa il regime fiscale della vendita.

PUBBLICITA' LEGALE

Del presente avviso di vendita sarà eseguita la pubblicità prevista dall'art.490 c.p.c. con le seguenti modalità:

- a cura del professionista delegato,

pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima comprensiva delle fotografie e planimetrie sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata **"portale delle vendite pubbliche"**, come previsto dall'art.490 comma 1c.p.c. almeno cinquanta giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto;

- a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.:

1) Pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e allegati fotografici e planimetrici almeno cinquanta giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto e fino al giorno della vendita sul sito internet www.astegiudiziarie.it;

2) Pubblicazione di un annuncio di vendita, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Internet Casa.it e Idealist.it, per il periodo di almeno cinquanta giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto;

- Inserzione, almeno cinquanta giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, sul Quotidiano del Sud.

La partecipazione all'incanto presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita, e della relazione di stima, che, seppure agli atti ed oggetto di pubblicità, potranno essere consultati presso lo studio del professionista Avv. Caterina Saponara, in Potenza alla Piazza Della Costituzione Italiana, 35, previo appuntamento telefonico (cell.328.4112184), (E-mail:studiocaterinasaponara@gmail) ove saranno espletate tutte le attività delegate con l'ordinanza di vendita.

Maggiori informazioni potranno richiedersi presso la cancelleria del Tribunale - Ufficio Esecuzioni Immobiliari – Via Nazario Sauro.

La richiesta di visita dell'immobile dovrà essere inoltrata attraverso il portale delle vendite pubbliche, mediante apposita funzione di prenotazione visita immobile, ed eseguita a mezzo del custode Avv. Anna Catale.

Potenza, lì 09.07.2026

Il Professionista delegato
Avv. Caterina Saponara