



## TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

Procedura Esecutiva Immobiliare n. RGE 75/2022

### AVVISO DI VENDITA BENI IMMOBILI

L'avv. **Alessandra Mazzola**, nella qualità di Professionista delegato, ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c. e dell'art. 179-*ter* disp.att. c.p.c. con ordinanza resa dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Annachiara Di Paolo, in data 26 giugno 2024 nel procedimento RGE 75/2022 pendente innanzi l'intestato Tribunale; ritenuto di disporre che la vendita abbia luogo unicamente nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c.; ritenuto, altresì, di disporre la vendita dei beni sottoindicati con delega delle operazioni ex art. 591-*bis* c.p.c.; *letto* l'art. 560 c. 4 c.p.c., ritenuto che sussistono altresì i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematiche (segnatamente vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona) e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-*ter* disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32; visti gli artt. 569 e 591-*bis* e ss c.p.c., *nomina* gestore della vendita telematica la società **Astalegale.Net S.p.A.** e dispone che il portale del gestore della vendita telematica sia il sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);

### AVVISA

che il giorno **20 novembre 2024 entro le ore 12,00** gli interessati potranno formulare offerte di acquisto per la vendita **senza incanto "asincrona" con unico rilancio segreto con le modalità telematiche indicate nel prosieguo**, della quale si procederà il giorno **21 NOVEMBRE 2024**, alle ore **17,00**, per la vendita del lotto Unico di seguito descritto.

**A tal riguardo si avvisa che il bonifico, con causale "versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23,59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente, qualsiasi ne sia la causa. È quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che quest'ultimo sia accreditato sul conto della procedura entro l'ora e il giorno indicato. Qualora il giorno fissato per la vendita telematica il professionista delegato on riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente secodo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**

Si precisa sin d'ora che in merito all'unità immobiliare staggita del Lotto Unico, per tutto quanto non riportato nel presente avviso di vendita, si fa espresso richiamo e si rinvia integralmente al contenuto della ordinanza di delega alla vendita del G.E. del 26/06/2024 e alla relazione tecnica di stima agli atti, redatta dal nominato CTU Geom. Antonino Lo Russo, parte integrante e sostanziale del presente avviso.

### DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(come da relazione tecnica agli atti)

**LOTTO UNICO - PIENA PROPRIETÀ di Locale Commerciale**, sito in Potenza (PZ), alla via Sabbioneta, n. 45 -46 Piano T., censito al N.C.E.U. del Comune di Potenza (PZ) al Foglio 46 particella n. 970, sub 15, categoria C / 1, classe 3, consistenza mq 70, Superficie Catastale. mq. 78,00 - Rendita €. 520,59.

COMUNE DI POTENZA (PZ) - VIA SABBIONETA CIVICO 45-46 "PIANO T"



STATO DEI LUOGHI – ORTOFOTO - STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA (FOGLIO 46 - PARTICELLA 970 SUB 15)

L'esperto riferisce quanto segue: l'unità immobiliare è situata al piano terra di un fabbricato condominiale, il cui accesso avviene direttamente dall'esterno non usufruendo della scala condominiale; l'immobile si compone di un unico locale oltre agli accessori con destinazione d'uso a Ccommerciale. Lo stato di manutenzione del fabbricato è ottimo per cui non necessita di lavori urgenti, lo stesso è costituito da una struttura in c.a. avente tamponature e tramezzi in laterizio intonacati e tinteggiati. L'unità immobiliare gode delle parti comuni quali muri, copertura, e porticato, gli ambienti all'interno risultano intonacati e tinteggiati, sono dotati di pavimenti, rivestimenti, sanitari e porte interne, impianti elettrico e termico e degli infissi esterni corredati di avvolgibili, il tutto risulta in buono stato di manutenzione, l'altezza del locale all'interno è pari a mt. 3,40. L'unità immobiliare non risulta dotata dell'Attestazione di Prestazione Energetica che dovrà essere redatta a cura e spese dell'aggiudicatario.

Il Ctu riferisce che dall'estratto catastale storico e della planimetria corrispondente all'U.I.U., "aggiornati all'attualità" risulta che la particella è stata costituita in data 30/06/1987 a seguito di iscrizione derivate da impianto meccanografico, correlata al mappale terreni: - Foglio 46 - Particella 970 - sub 15, accatastato con la categoria C1 (Negozzi e Botteghe), successivamente a seguito di variazione del 01/01/1992, d'ufficio, ha subito variazione tariffaria ed infine, con variazione del 09/11/2015 sono stati inseriti in visura i dati di superficie per complessivi mq. 78,00. Il tutto come riscontrato dalla Visura T53970 del 21/08/2023 agli atti della perizia.

In relazione alla situazione dello stato dei luoghi il Ctu conferma la non esatta corrispondenza degli stessi a quanto indicato nella planimetria catastale da cui si evidenzia una diversa distribuzione degli spazi interni con la realizzazione di un muro in cartongesso. In considerazione delle differenze sopra indicate, costituite essenzialmente dalla realizzazione di un muro divisorio in cartongesso di delimitazione fra la zona destinata a negozio e la zona destinata a magazzino deposito, tenuto conto che la regolarizzazione delle difformità sopra

riportate comporterebbe un esborso oneroso in termini sia di sanzioni (vedi comma 5 dell'art. 6bis del D.P.R. 380/2001) che di oneri tecnici e di istruttoria oltre che di aggiornamento catastale, il Ctu ritiene più utile proporre la rimozione del descritto muro in cartongesso per riportare allo stato originario l'unità immobiliare, stimando in € 400,00 onnicomprensivi, costi che dovranno essere sostenuti per la rimozione della difformità edilizia e catastale sopra indicata, tale importo viene posto a carico dell'acquirente e detratto quindi dall'importo di stima del bene.

Trattasi dell'intera proprietà comprensiva di ogni accessorio, accessione, pertinenze, dipendenze, con tutte le servitù attive e passive, il tutto come trovasi e come pervenuto dalla compravendita, ivi compresi il diritto proporzionale sulle parti comune del fabbricato ai sensi dell'art 1117 del c.c.; del quale fa parte la unità immobiliare ad uso commerciale, ubicato in Potenza (PZ), alla Via Sabbioneta civico 45 e 46, al piano terra; composto da ambiente ad uso commerciale con annesso bagno e anti Bagno, confina con vano scala, vano ascensore, androne di accesso, giunto di dilatazione e porticato, è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Potenza (PZ) al foglio 46, part. 970, sub 15; vi è Concessione Edilizia di cui alla pratica n. 515 del 1980 e succ. varianti, cui sono conformi lo stato dei luoghi ad eccezione della presenza di una divisione interna da rimuovere sopra meglio specificato; per l'unità immobiliare non è stato reperito il certificato di Agibilità ma risulta comunque dotata della certificazione di collaudo statico/strutturale.

### **CONFORMITÀ URBANISTICA**

#### **Sulla regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.**

Il Ctu, a seguito di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Potenza, riferisce che il fabbricato in cui è allocata l'unità immobiliare oggetto di vendita, risulta realizzato con Concessione Edilizia di cui alla pratica n. 515/1980 e succ. variante, confermando che lo stato dei luoghi rilevati in sede di sopralluogo corrisponde, per dimensioni e destinazioni d'uso, alle autorizzazioni edilizie rilasciate dal Comune di Potenza eccezion fatta per la presenza di un piccolo divisorio in cartongesso che dovrà essere rimosso a cura e spese dell'acquirente ed i cui oneri sono detratti dall'importo di stima del bene. I costi per l'esecuzione di detti interventi, sono stati stimati in €. 400,00, onnicomprensivi. Il Ctu riferisce ancora che l'immobile non è soggetto a vincoli o oneri oltre alle formalità indicate sottoindicate che saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario.

L'immobile non ricade in zona demaniale e non è gravato da nessun titolo a favore di terzi né vincoli né diritti, tranne il rispetto degli Standard urbanistici riportato nelle norme tecniche di attuazione del piano Regolatore adottato dal Comune di Potenza.

*Il tutto come meglio riportato nei dettagli illustrativi della relazione di stima del CTU Antonino Lo Russo.*

### **FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI SUL LOTTO UNICO**

Gravano sul Lotto Unico le seguenti formalità pregiudizievoli:

- **ISCRIZIONE n. 18071 /1065 del 31 /10/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 29/10/2013, per euro 149.400,00 di cui euro 83.000, 00 per sorte capitale;**
- **TRASCRIZIONE NN. 14610/12366 del 26/09/2022 derivante da Pignoramento Immobiliare Rep. n. 1362 del 02.08.2022.**

*Il tutto come meglio riportato nei dettagli illustrativi della relazione di stima del CTU Antonino Lo Russo.*

### **STATO DI OCCUPAZIONE DEL LOTTO UNICO**

L'immobile è utilizzato come deposito dal debitore che corrisponde alla procedura un'indennità di occupazione senza titolo, così come autorizzato da G.E. fino alla vendita del bene che sarà consegnato libero all'aggiudicatario.

## **ONERI CONDOMINIALI**

L'unità immobiliare fa parte del Condominio "Via Sabbioneta 44", gestito dallo STUDIO 77 del dr. Francesco Carretta, che al 30/01/2024 ha rappresentato una debitoria condominiale riferita al lotto di vendita per un totale di euro 280,77 (di cui € 198,51 quale dovuto a consuntivo ordinario 2022 e € 82,26 quale preventivo esercizio ordinario 2023). Allo data del deposito della perizia del 13.05.2024 non risultano deliberati spese straordinarie in scadenza.

**VALORE DI STIMA LOTTO UNICO:** € 94.000,00 (diconsi *euro novantaquattromila /00*).

**PREZZO BASE ASTA LOTTO UNICO:** € 94.000,00 (diconsi *euro novantaquattromila /00*), pari al prezzo di stima così come previsto nell'ordinanza di delega alla vendita.

**OFFERTA MINIMA DI ACQUISTO:** € 70.500,00 (diconsi *euro settantamilacinquecento /00*).

Ciascun interessato potrà presentare ai sensi dell'art. 572 c.p.c., secondo le modalità di cui in seguito, **un'offerta minima di acquisto** inferiore al prezzo base, purchè in misura non eccedente  $\frac{1}{4}$  dello stesso, e quindi non inferiore ad € 70.500,00 (diconsi *euro settantamilacinquecento/00*).

## **VISITE – SITO WEB**

Il Professionista Delegato invita a visionare i siti web [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astetelematiche.it](http://www.astetelematiche.it), nonché i siti internet Idealista.it, Casa.it e Bakeca.it.

Il Professionista Delegato assicura a tutti gli interessati all'acquisto, accompagnandoli direttamente o tramite un collaboratore o coadiutore, la possibilità di visitare l'immobile in vendita in orari compatibili consentendo la visione dei relativi documenti.

Gli interessati all'acquisto possono altresì chiedere di visionare il bene di interesse collegandosi al Portale delle Vendite e utilizzando l'apposito form "*Richiesta di prenotazione visita*", oppure, contattando il Delegato al seguente recapito telefonico: 089/2582524.

**Custode Giudiziario dell'immobile è il sottoscritto avv. Alessandra Mazzola, con studio in Salerno, alla via M. Mascia n. 8 (tel. 089/2582524).**

**Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione della relazione tecnica di stima redatta del Geom. Antonino Lo Russo pubblicata sul sito internet: [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it) e [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net).**

\* \* \* \* \*

## **REGIME DELLA VENDITA**

### **Precisazione in ordine ai beni**

Il Professionista Delegato avvisa che l'immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, così come identificato, descritto e valutato dall'esperto nella relazione, 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; che l'eventuale esistenza di 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; il bene

viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario; la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri mediante comunicazione pec; ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

**La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali e dell'accertare il regime fiscale applicabile all'acquisto in ordine all'unità immobiliare costituente il Lotto Unico.**

## MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA SENZA INCANTO

### 1. Disposizioni generali

- il Gestore della vendita telematica è: **ASTALEGALE.NET S.p.A.**;
- il portale del gestore della vendita telematica è: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it).

Il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto Professionista Delegato avv. Alessandra Mazzola.

L'offerta potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta Telematica" fornito dal Ministero della Giustizia ed a cui è possibile accedere anche dal portale del gestore della vendita, secondo le indicazioni riportate nel "Manuale Utente" pubblicato sul portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia.

#### **L'offerta dovrà contenere:**

- a) il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, la residenza, il domicilio, il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto;

- m) la data, l'orario e il numero di codice di riferimento dell'operazione di pagamento (es. CRO, TRN, ecc.) del bonifico, effettuato per il versamento della cauzione; laddove sulla ricevuta di pagamento della cauzione, il codice identificativo del bonifico sia espresso in formato alfanumerico, l'offerente dovrà inserire, in fase di redazione dell'offerta, nel campo CRO, esclusivamente le cifre, omettendo lettere o eventuali altri caratteri;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- p) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste.

**All'offerta dovranno essere allegati:**

- copia del documento di identità e copia del codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- copia della contabile di avvenuto pagamento del bonifico, attestante il versamento della cauzione, da cui risulti il codice di riferimento dell'operazione di pagamento del bonifico (con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO debbano essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere) ed il codice IBAN del conto corrente intestato al gestore della vendita telematica sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- se l'offerta è formulata congiuntamente da più soggetti, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata. In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia autentica della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale, copia, anche per immagine, della dichiarazione del coniuge autenticata da pubblico ufficiale di voler escludere il bene dalla comunione legale;
- le dichiarazioni relative allo stato civile e **di aver preso visione della perizia di stima, effettuate in separato modulo.**

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:

- a) sia sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure: b) sia direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12, comma 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32 del 2015);

che in particolare, il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale e gli allegati all'offerta, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offerta~~p~~v~~p~~.dgsia@giustiziacert.it**, con la precisazione che:

a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia; b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica sul sito internet <https://pst.giustizia.it> (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito accedendo all'area "Servizi / Pagamenti online tramite PagoPA – utenti non registrati"), **fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo)**. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale;

- che nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail - PEC del professionista delegato [alessandramazzola@arubapec.it](mailto:alessandramazzola@arubapec.it);

- che, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

#### **VERSAMENTO DELLA CAUZIONE**

L'offerente dovrà versare – con le modalità telematiche di seguito indicate – una somma **pari al dieci per cento (10%) del prezzo offerto**, a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. **Si avvisa che il bonifico, con causale "versamento cauzione RGE 75/2022 Tribunale di Potenza", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo ENTRO LE ORE 23,59 DEL GIORNO PRECEDENTE L'UDIENZA DI VENDITA TELEMATICA (20 novembre 2024), con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente, qualsiasi ne sia la causa. È quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano l'accredito entro il termine stabilito. Qualora il giorno fissato per la vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.** L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) dovrà essere versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica e dedicato al Tribunale di Potenza e precisamente: **IBAN IT75A0326822300052136399670 c/o Banca Sella S.p.A con causale "versamento cauzione RGE 75/2022 Tribunale di Potenza"**.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito - previo impulso del delegato – agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

#### **ESAME DELLE OFFERTE**

L'esame delle offerte sarà effettuato il giorno **21 NOVEMBRE 2024 alle ore 17,00** tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato o altro luogo idoneo allo svolgimento della vendita in modalità telematica.

Le buste telematiche contenenti le offerte non saranno aperte se non al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita – con comunicazione effettuata alla casella di posta elettronica certificata od alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista:

- verifica preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega alla vendita. Ed invero, il Professionista delegato verifica le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti e l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati; si procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti (la cui offerta sia stata previamente ammessa dal delegato) per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato; in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

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, la stessa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta sia inferiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita (sempre nei limiti di ammissibilità dell'offerta) l'offerta è accolta ed il bene aggiudicato salvo che:

- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**, il professionista procederà innanzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti secondo le modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema della **UNICA OFFERTA SEGRETA**.

In particolare: i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica; ii) ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara; iii) ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara.

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte.

La gara avrà una durata di **TRENTA (30) MINUTI** durante i quali ogni offerente potrà presentare un'unica offerta segreta in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione.



Si precisa che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo.

All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il Professionista delegato procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione individuando la migliore offerta tenendo conto - nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

Il professionista procederà infine come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate.

#### **INDIVIDUAZIONE DELLA MIGLIORE OFFERTA ED EVENTUALE AGGIUDICAZIONE**

Il professionista delegato procede all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati.

#### **CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE**

Il professionista delegato provvede sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; ii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; iii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto – in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti – il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta.

#### **SALDO PREZZO**

Il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo entro il termine indicato in offerta oppure nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, **entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione**, con la precisazione che non trova applicazione la sospensione feriale dei termini processuali.

Il versamento del saldo del prezzo debba aver luogo mediante bonifico bancario sul conto corrente vincolato all'ordine del G.E. intestato alla procedura RGE 75/2022 aperto presso Banca di Credito Popolare, al seguente **IBAN IT3100514215200CC1476055314**.

Si precisa che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'accredito del bonifico.

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: i) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; ii) il professionista procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al venticinque per cento (25%) del prezzo offerto.

## **SALDO SPESE**

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri (es. cancellazione dei gravami, registrazione, etc.) e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, sul conto corrente dedicato intestato alla procedura aperta presso Banca di Credito Popolare, al seguente **IBAN IT43Z0514215200CC1476055437**, pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione salvo conguaglio.

L'emissione del decreto di trasferimento ha luogo solo all'esito del saldo spese da parte dell'aggiudicatario.

## **PUBBLICITÀ LEGALE**

Del presente avviso è stata eseguita la pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c. con le seguenti modalità:

1. a cura del Professionista Delegato la pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della relazione di stima sul portale del Ministero della giustizia nell'area denominata "portale delle vendite pubbliche" ai sensi dell'art. 490, co. 1 c.p.c. almeno sessanta giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, o;
2. a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. la pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della relazione di stima almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto e fino al giorno della vendita sul sito internet [www.astegiudiziarie.it](http://www.astegiudiziarie.it), nonché, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti internet Casa.it e Idealista.it, per il periodo di almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto,
3. a cura di Astalegale.net Inlinea S.p.A. la pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita e della relazione di stima almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto e fino al giorno della vendita sul sito internet [www.astalegale.net](http://www.astalegale.net), nonché, sui siti internet Immobiliare.it e Bakeca.it per il periodo di almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto.

\*\*\*\*\*

Saranno eseguite presso lo studio del Professionista Delegato avv. Alessandra Mazzola in Salerno alla via M. Mascia n. 8, tutte le attività riservate per legge al cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione.

Per assistenza in merito alla presentazione alla presentazione delle offerte in modalità telematica si potrà contattare il numero di assistenza di Astalegale.net 02/800300.

**Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del professionista delegato alle vendite, sito in Salerno, alla Via M. Mascia, n. 8, tel. 089/2582524, pec: [alessandramazzola@arubapec.it](mailto:alessandramazzola@arubapec.it).**

Potenza, 12 settembre 2024

*il Professionista Delegato*

avv. Alessandra Mazzola