

## **Avv. Anna Arcella**

Patrocinante in Cassazione  
Piazza Della Costituzione Italiana, 35  
- 85100 Potenza -

Email: [anna@avvocatoarcella.it](mailto:anna@avvocatoarcella.it)

pec: [arcella.anna@cert.ordineavvocatipotenza.it](mailto:arcella.anna@cert.ordineavvocatipotenza.it)

### **TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA**

Procedura esecutiva immobiliare: **R.G.E. n. 89/2020**

Giudice dell'Esecuzione: **Dr. Davide Visconti**

Custode Giudiziario: **Avv. Anna Arcella**

**Delegato alla vendita: Avv. Anna Arcella**

#### **AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO**

La sottoscritta Avv. Anna Arcella, 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 del 05.03.2025 e contestuale delega alla vendita senza incanto in modalità telematica - con eventuale gara in modalità asincrona con unico rilancio segreto - emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Potenza, Dott. Davide Visconti, limitatamente ai lotti n.ri 1-2-3; visti gli artt. 570 e ss. c.p.c. E 591 bis c.p.c.

#### **AVVISA**

che il **giorno 22 luglio 2025 alle ore 10:00** presso lo studio della sottoscritta sito in Potenza (PZ) alla Piazza Della Costituzione Italiana, 35, si procederà alla vendita asincrona senza incanto con modalità telematica, degli immobili di seguito descritti ed alle condizioni sotto riportate, con termine per la presentazione delle offerte di acquisto **sino al giorno 21 luglio 2025 ore 10:00** degli immobili analiticamente descritti nella perizia redatta dal CTU geom. Rocco Sileo allegata al fascicolo dell'esecuzione e che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta e che dovrà essere consultata da ogni eventuale offerente ed alla quale il presente avviso fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni :

**Lotto 1** : Locale commerciale sito nel Comune di Potenza, ubicato al piano terra di Via Sanremo n. 75/G e censito nel N.C.E.U. al foglio n. 29 Particella n. 1405 sub. 37, categoria catastale C/1 (negozi e botteghe) di mq. 78 R.C € 1.458,27.

Prezzo a base d'asta

€ **55.519,00**

Offerta minima

€ **41.639,25**

L'offerta minima potrà essere pari o superiore al 75% del prezzo base

#### **Stato occupativo: libero**

L'immobile di cui al Lotto 1 confina a sud con portico condominiale, a ovest con androne condominiale e proprietà F. 29, P. 1405, S. 40, a est con F. 29, P. 1405, S. 38), a nord con Fl. 29, P. 1961, salvo altri;

L'unità immobiliare ha una superficie di mq. 78 ed è composta da un vano principale adibito a locale commerciale, un ripostiglio, un W.C. con antibagno.

**Precisazioni urbanistiche:** per ogni ulteriore informazione, ai fini urbanistici ed edilizi, si richiamano le indicazioni e gli accertamenti eseguiti dal CTU - geom. Rocco Sileo - nella perizia di stima, depositata agli atti del fascicolo dell'esecuzione immobiliare e pubblicata secondo le disposizioni indicate nell'ordinanza di vendita. Si avverte che, in caso di irregolarità urbanistiche l'aggiudicatario, laddove l'immobile risultasse parzialmente difforme da quello autorizzato, potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 D.P.R. 380/2001 ed agli artt. 40 co. 6 e 13 della L. 47/1985 presentando domanda di concessione in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

**Lotto 2:** Ufficio sito nel Comune di Potenza, ubicato al piano terra di Via Sanremo n. 75/G e censito nel N.C.E.U. al foglio n. 29 Particella n. 1405 sub. 38, categoria catastale A/10 (Uffici e studi privati) di vani 3 RC € 999,34.

Prezzo a base d'asta	€	<b>39.098,00</b>
Offerta minima	€	<b>29.323,50</b>

L'offerta minima potrà essere pari o superiore al 75% del prezzo base

**Stato occupativo: libero**

**Precisazioni urbanistiche:** Nell'unità immobiliare è composta di vani 3 di cui due vani adibiti a ufficio, è priva di servizi igienici; è presente una scala di collegamento che porta ad una unità immobiliare sottostante con annesso bagno ma non oggetto di pignoramento, pertanto la porta di accesso al vano scala deve essere chiusa. Per ogni ulteriore informazione, ai fini urbanistici ed edilizi, si richiamano le indicazioni e gli accertamenti eseguiti dal CTU – geom. Rocco Sileo - nella perizia di stima, depositata agli atti del fascicolo dell'esecuzione immobiliare e pubblicata secondo le disposizioni indicate nell'ordinanza di vendita. Si avverte che, in caso di irregolarità urbanistiche l'aggiudicatario, laddove l'immobile risultasse parzialmente difforme da quello autorizzato, potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 D.P.R. 380/2001 ed agli artt. 40 co. 6 e 13 della L. 47/1985 presentando domanda di concessione in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

**Lotto 3:** Locale commerciale sito nel Comune di Potenza, ubicato al piano terra di Via Sanremo n. 75/H e censito nel N.C.E.U. al foglio n. 29 Particella n. 1405 sub. 39, categoria catastale C/1 (negozi e botteghe) di mq. 60 RC 1.121,74.

Prezzo a base d'asta	€	<b>50.523,00</b>
Offerta minima	€	<b>37.892,25</b>

L'offerta minima potrà essere pari o superiore al 75% del prezzo base

**Stato occupativo: occupato sine titolo.**

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.

**Precisazioni urbanistiche:** L'unità immobiliare è censita catastalmente come negozio ma attualmente utilizzata come studio privato ed è composta due vani principali, un piccolo ingresso, due W.C. uno dei quali dotato di antibagno e un disimpegno che separa i vani principali dai bagni.

Per ogni ulteriore informazione, ai fini urbanistici ed edilizi, si richiamano le indicazioni e gli accertamenti eseguiti dal CTU – geom. Rocco Sileo - nella perizia di stima, depositata agli atti del fascicolo dell'esecuzione immobiliare e pubblicata secondo le disposizioni indicate nell'ordinanza di vendita.

Si avverte che, in caso di irregolarità urbanistiche l'aggiudicatario, laddove l'immobile risultasse parzialmente difforme da quello autorizzato, potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46 co. 5 D.P.R. 380/2001 ed agli artt. 40 co. 6 e 13 della L. 47/1985 presentando domanda di concessione in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

**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.

**MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA**

Disposizioni generali

- IL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA È LA SOCIETÀ ASTALEGALE.NET S.P.A

- IL PORTALE del gestore della vendita telematica è il sito: [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it);

- IBAN : IT 75 A 03268 22300 052136399670 c/c bancario intestato a ASTALEGALE c/o Banca Sella S.p.A

- IL REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato Avv. Anna Arcella.

**Modalità di presentazione delle offerte**

Gli interessati all'acquisto, escluso il debitore e gli altri soggetti cui è fatto divieto dalla legge, dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto 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 le seguenti indicazioni:

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, di aver preso visione della perizia di stima ecc., effettuate in separato modulo;

**- per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:**

a) dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

oppure:

b) dovrà essere 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);

- 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 **offertapvp.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;

- 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 viene 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.

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta. La validità e l'efficacia dell'offerta è regolata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.. L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine indicato, se il prezzo offerto è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta suindicato, o se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso.

#### **Cauzione**

L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata del 10% del prezzo offerto) 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:

c/c bancario intestato a **ASTALEGALE c/o Banca Sella S.p.A**

**IBAN : IT 75 A 03268 22300 052136399670**

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito - previo impulso del delegato - a cura del gestore della vendita telematica 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;

- L'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

Al riguardo si evidenzia 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 la vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente, qualsiasi ne sia la causa.** E' 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 le ore 23.59 del giorno precedente la vendita telematica.

Qualora il giorno fissato per la vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestate alla procedura secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

## **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

### **Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte**

Il giorno fissato per la vendita telematica il professionista delegato procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali di cui all'art. 571 e seguenti c.p.c. ed alle prescrizioni speciali contenute nell'Ordinanza di vendita, ed alla deliberazione sulle medesime, ed, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo dell'avviso di vendita.

### **ESAME DELLE OFFERTE**

- l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso 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 saranno aperte al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;

- la partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche dovrà avere 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:

- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;

- verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;

- 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 ed il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

### **Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte**

Il giorno fissato per la vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali di cui all'art. 571 e seguenti c.p.c. ed alle prescrizioni speciali contenute nell'Ordinanza di vendita, ed alla deliberazione sulle medesime, ed, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo dell'avviso di vendita.

Saranno pertanto dichiarate inammissibili le offerte pervenute oltre il termine fissato nell'avviso di vendita, le offerte inferiori di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base/valore di riferimento base asta; le offerte non accompagnate dal versamento della cauzione secondo le modalità e le percentuali indicate nell'avviso di vendita e nell'ordinanza di delega.

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 "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente 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.

Nell'ipotesi di presentazione di PIÙ OFFERTE AMMISSIBILI:

- a) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti;
- b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

il professionista individuerà 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;

c) 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 deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

#### **Gara tra gli offerenti**

la gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema della UNICA OFFERTA SEGRETA.

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

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

**PRECISAZIONI:** 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;

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.

Decorso il lasso temporale (trenta minuti) 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 (ferma restando la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).

Il professionista procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita (cui integralmente si rinvia).

### **Saldo prezzo**

Il versamento del saldo del prezzo deve 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 deve aver luogo con le seguenti modalità: **bonifico bancario** sul conto corrente che verrà indicato dal professionista delegato (con la precisazione 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, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.

### **Saldo spese**

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo (120 gg. o nel minor termine indicato nell'offerta) e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà depositare una somma a titolo forfettario – e salvo conguaglio – per gli oneri (es. cancellazione dei gravami, registrazione, etc.) e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario;

- la somma forfettaria in questione sarà pari:

- in via generale, al venti per cento (**20%**) del prezzo di aggiudicazione;
- per i soli terreni agricoli, al venticinque per cento (**25%**) del prezzo di aggiudicazione.

Il decreto di trasferimento sarà emesso solo all'esito dell'integrale versamento del fondo spese.

All'esito delle operazioni di registrazione, trascrizione del decreto di trasferimento e cancellazione dei gravami, il professionista delegato redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. 227/2015) e provvederà a restituire all'aggiudicatario eventuali somme eccedenti.

### **Regime della vendita**

-La vendita ha 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 di 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 possono dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

-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;

- 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;

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

## CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE DISPONE:

il professionista delegato provvederà 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;

## PUBBLICITÀ LEGALE

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato ai sensi dell'art.490 c.p.c. con le seguenti modalità:

### **- a cura del professionista delegato:**

pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza 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 1 c.p.c. almeno sessanta giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto.

### **- a cura di Aste Giudiziarie in Linea S.p.A.**

- Pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, 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)

-Pubblicazione di un annuncio di vendita, 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;

### **a cura di Astalegale.net S.p.A.**

-Pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, 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);

- Pubblicazione di un annuncio di vendita sui siti Internet Immobiliare.it e Bakeca.it, per il periodo di almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto.

La partecipazione all'incanto presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, entrambi i documenti agli atti ed oggetto di pubblicità potranno essere consultati presso lo studio del professionista delegato previo appuntamento.

- Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o innanzi al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate presso lo studio del sottoscritto Delegato in Potenza, alla Piazza Della Costituzione Italiana, 35.

- Maggiori informazioni potranno richiedersi presso la Cancelleria del Tribunale di Potenza- Sezione Civile- Ufficio Esecuzioni Immobiliari – Via Nazario Sauro, e, previo appuntamento telefonico, al professionista delegato -Avv. Anna Arcella - nominato custode giudiziario (cell. 347-8478221 – [anna@avvocatoarcella.it](mailto:anna@avvocatoarcella.it)).

**La richiesta di visita dell'immobile** dovrà essere inoltrata attraverso il portale delle vendite pubbliche, mediante l'apposita funzione di prenotazione visita immobile.

Potenza, 28.04.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Anna Arcella