

## **TRIBUNALE DI POTENZA**

### **Esecuzioni Immobiliari R.G.E. 21/2021**

**Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Angela Alborino**

**Delegato alla vendita Avv. Piergiuseppe Metastasio**

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

Il sottoscritto Avv. Piergiuseppe METASTASIO, CF MTSPGS84E18G942D, professionista delegato alla vendita dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di POTENZA ex art. 591 bis c.p.c.e ss. in data 20/12/2023 nel procedimento esecutivo **n. 21/2021 R.G.E.**, a norma dell'art. 490 c.p.c.

#### **AVVISA**

che il giorno **12 Giugno 2024 alle ore 11:00**, presso il proprio studio in 85100 Potenza (PZ), Via Pretoria n. 289, procederà alla vendita telematica asincrona tramite la piattaforma [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) del gestore Astalegale.net SpA, del seguente bene immobile, meglio descritto in ogni sua parte nell'Elaborato peritale in atti, 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., precisando che, in tale data, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c., alle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di vendita ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo.

#### **IMMOBILI IN VENDITA, E BASE DI OFFERTA**

##### **LOTTO UNICO**

**Il lotto è formato dalla piena proprietà, quota 1/1, del seguente immobile in Comune di RIONERO IN VULTURE (PZ) identificato al Catasto della provincia di Potenza e precisamente:**

**-appartamento di tipo civile (attualmente adibito ad uso ufficio), alla via Armando Diaz n.11, Piano Terra e 1°, in Catasto Fabbricati al foglio 35 p.lla n 1483 sub 4, graffata con le p.lle n. 1484 e n. 1670, cat. A/2 di vani 8, superficie commerciale mq 219 (di cui mq 176 dei locali**

**principali al Piano 1° e mq 43 per l'androne esclusivo al Piano Terra comprensivo di rampe scale) rendita €. 475,14;**

L'immobile si trova in zona **centrale, in pieno Centro Storico** del Comune di Rionero in Vulture (PZ), all'incrocio tra via Garibaldi e via Armando Diaz.

**Situazione urbanistica e catastale:**

- sotto il profilo edilizio ed urbanistico risulta la difformità di destinazione d'uso da "abitazione" ad "ufficio";
- la difformità relativa alla variazione di destinazione d'uso da "abitazione" ad "ufficio" NON E' SANABILE.
- l'epoca di realizzazione del fabbricato in cui è ubicato il bene è precedente al 01/09/1967;
- lo stato dei luoghi è conforme alla planimetria dell'accatastamento originario datata 02.04.1943 che si è assunta quale stato grafico legittimo sotto il profilo urbanistico-edilizio
- a seguito del sisma del 1980 il fabbricato in cui è ubicata l'U.I. e l'U.I. stessa sono stati dichiarati NON AGIBILI; per l'appartamento sussiste l'Ordinanza di Sgombero n. 14733 del 13.12.1980 emessa dal sindaco del Comune di Rionero in Vulture;

*L'immobile è privo delle certificazioni di conformità degli impianti tecnologici e dell'attestato di prestazione energetica.*

**Disponibilità del bene: LIBERO.**

**Prezzo base: € 50.500,00** (Euro Cinquantamilacinquecento,00),

**Offerta minima: € 37.875,00** (Euro Trentasettemilaottocentosettantacinque,00),  
pari al 75% (settantacinque per cento) del prezzo base,

Oltre imposte dirette e indirette e oneri di legge.

**Cauzione: pari al 10%** (dieci per cento) del prezzo offerto.

**Rilancio unico segreto con le modalità di seguito indicate.**

**Si precisa che in fase di presentazione dell'offerta e di rilancio in aumento in caso di gara non è consentito l'inserimento di importi con decimali.**

\*\*\*\*\*

## **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE PER LA VENDITA TELEMATICA CON UNICO RILANCIO SEGRETO**

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato ma solo per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale [www.spazioaste.net](http://www.spazioaste.net). Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate, con le modalità sotto indicate, entro le ore **23:59 del giorno antecedente a quello della udienza di vendita**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it).

Qualora la data per la presentazione delle offerte cada in giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 23:59 del giorno immediatamente precedente.

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

-il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, 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; (in ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization). Fatta avvertenza che successivamente alla eventuale aggiudicazione è onere dell'offerente aggiudicatario adeguare la propria posizione alle norme regolanti i rapporti tra le persone fisiche e altri soggetti diverse dalle persone fisiche con gli enti e le amministrazioni pubbliche dello Stato Italiano. Se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179, del codice civile, allegandola all'offerta; 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;

- il presentatore deve coincidere con l'offerente;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente delegato alle operazioni di vendita;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che potrà essere inferiore del 25% rispetto al prezzo base;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 120 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale);
- l'importo versato in unica soluzione a titolo di cauzione, in misura pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto: **“A tal riguardo si avvisa che il bonifico dovrà essere eseguito sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica e dedicato al Tribunale di Potenza, avente IBAN IT75A0326822300052136399670 c/o Banca SELLA , con causale “versamento cauzione” e 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 LE ORE 23:59 DEL GIORNO PRECEDENTE L'UDIENZA DI VENDITA TELEMATICA. 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”.**
- 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;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;

- 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 previste;

-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;
- 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 sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- se il soggetto offerente è coniugato o unito civilmente in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo). In caso di convivenza registrata con deposito del contratto di convivenza, l'offerente dovrà allegare copia del relativo contratto e dei documenti del convivente in caso di opzione in detto contratto del regime di comunione legale. Qualora il coniuge offerente voglia escludere il bene dalla comunione legale, copia della dichiarazione in tal senso dell'altro coniuge autenticata da pubblico ufficiale;
- 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;
- la richiesta di agevolazioni fiscali (c.d. "prima casa" e/o "prezzo valore"), salva la facoltà di depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo (unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015);
- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c. (e meglio sotto precisato).

### **Sottoscrizione e trasmissione**

L'offerta:

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

oppure:

b) dovrà essere trasmessa direttamente 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);

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 [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto: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;

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;

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;

### **Esame delle offerte e svolgimento della vendita**

- L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara sarà effettuato tramite il portale [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it). Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte dal professionista delegato solo nella data ed all'orario dell'udienza di vendita telematica, sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti all'udienza di vendita telematica avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta. Si precisa che **anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

- **l'ammissibilità delle offerte verrà verificata in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella ordinanza di vendita;**

- **all'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte, si procederà come segue:**

**nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:**

a) se l'offerta è pari o superiore al "prezzo base" sopra indicato, l'offerta verrà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta è inferiore al "prezzo base" indicato nel presente avviso di vendita (ovviamente, non inferiore al 25% del prezzo base), 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.

Nel primo caso, si procederà con nuovo avviso di vendita comunicando la circostanza al giudice dell'esecuzione.

Nel secondo caso, si procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

#### **nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:**

a) si procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso);

b) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti si procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

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;

c) infine:

-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 state formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "prezzo base" 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 "prezzo base" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, non si darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

Nell'ipotesi di presentazione di **più offerte valide** si procederà con gara telematica tra gli offerenti con la modalità asincrona sul prezzo offerto più alto (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo); la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte telematiche ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute.

Le offerte giudicate regolari abiliteranno automaticamente l'offerente alla partecipazione alla gara,

tuttavia, ogni offerente ammesso alla gara sarà libero di partecipare o meno.

**La gara avrà luogo nella forma della VENDITA ASINCRONA CON UNICO RILANCIO SEGRETO 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; ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara;**

**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 MINUTI durante i quali ogni offerente potrà presentare un'unica offerta segreta in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione.;**

**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;**

**che, una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunichi a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunichi al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);**

**il professionista delegato 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) stilando apposito verbale.**

In caso di mancata aggiudicazione e all'esito dell'avvio della gara in caso di plurimi offerenti, l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito-previo impulso del delegato- a cura del gestore della vendita telematica ai soggetti offerenti non aggiudicatari. La restituzione avrà luogo esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione.

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.

L'offerta è irrevocabile ai sensi dell'art. 571 comma 3 c.p.c., che si richiama al fine della validità e dell'efficacia della medesima.

### **Saldo prezzo**

- L'aggiudicatario dovrà depositare il saldo prezzo, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura, intestato "Tribunale di Potenza Proc. n.21/2021" vincolato all'ordine del giudice di cui il sottoscritto professionista si riserva di comunicare l'IBAN, (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione feriale) ed ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data di accredito del bonifico; Su tale conto verrà girata a cura del gestore della vendita telematica la cauzione dell'offerente aggiudicatario.

-se il prezzo non è depositato nel termine stabilito, l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa, si procederà quindi a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita con cauzione pari al venticinque per cento (25%) del prezzo offerto e si trasmetteranno gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 cpc.

- laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo abbia luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme). A tal riguardo si precisa che l'importo che il delegato dovrà versare al creditore fondiario in ogni caso non potrà essere superiore al 50% del prezzo ricavato dalla vendita, risultando il restante 50% necessario per pagare i compensi degli ausiliari.

Per l'effetto:

si opererà il versamento in favore del creditore fondiario nei termini sopra indicati e con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura.

### **Saldo spese**

- nello stesso termine fissato per il versamento del saldo del prezzo e con le medesime modalità sopraindicate, l'aggiudicatario dovrà versare, sul conto corrente intestato "Tribunale di Potenza Proc. n. 21/2021", vincolato all'ordine del professionista delegato, intrattenuto presso la Banca

Nazionale del Lavoro con l'IBAN IT 79 O 01005 04200 000000005090 una somma a titolo forfettario pari in via generale, al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione per gli oneri (es. cancellazione dei gravami, registrazione, etc.) e le spese di vendita (imposte di registro, ipotecarie e catastali), nella misura prevista dalla legge che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista)

- nel caso di mancato versamento del saldo delle spese nel termine sopra indicato il professionista delegato depositerà una relazione attestante il mancato versamento e contenente le spese occorrenti per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a tale data provvedendo ad accantonare l'importo necessario per tale adempimento e procederà alla distribuzione del residuo ai creditori;

-l'emissione del decreto di trasferimento avverrà solo all'esito del saldo spese dell'aggiudicatario;

-le somme che si rendessero necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli eccedenti la misura quantificata saranno comunque poste a carico dell'aggiudicatario;

-che, in ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione, trascrizione del decreto di trasferimento e cancellazione dei gravami, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del D.M. n. 227 del 2015) e procederà alla restituzione di quanto eventualmente versato in eccedenza.

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

### **Condizioni 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 che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario (salvo quanto sopra indicato nel caso di mancato versamento del saldo spese da parte 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;

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

**Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.**

### **PUBBLICITA' LEGALE**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- 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 Astalegale.net S.p.A.:

1. Pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici 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);

2. 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 telematica asincrona

Altri adempimenti pubblicitari\*

- Inserzione, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita telematica asincrona e negli spazi della testata abitualmente destinati a questi fini, di un annuncio di vendita su un quotidiano di informazione a diffusione locale a scelta del delegato.

- Affissione di minimo 10 massimo 50 manifesti nell'ambito del Comune ove è ubicato l'immobile e comuni limitrofi, nonché presso il Comune di Potenza;

- Invio di n. 100 missive (postaltarget) contenenti l'annuncio della vendita ai residenti nelle adiacenze dell'immobile in vendita

- **Pubblicazione dell'avviso d'asta su riviste specializzate (Potenza affari), e/o freepress;**

Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato presso il suo studio.

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c. la richiesta di visita al bene deve avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito <https://pvp.giustizia.it>, è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita che apre l'apposito modulo. Se presentate da soggetti professionali (es. agenzie immobiliari) per conto terzi, potranno essere rifiutate se non accompagnate dall'inoltro del documento di identità in corso di validità dell'interessato all'acquisto e di quant'altro il Custode ritenga necessario per assicurare l'esatta identificazione. Saranno sempre rifiutate le richieste di visite simultanee o per gruppi di interessati. Maggiori informazioni presso lo studio del professionista delegato, Avv. Piergiuseppe Metastasio, in Potenza, Via Pretoria 289 (Tel.:0971 289070 +39 388 1564862; mail:avvmetastasio@gmail.com pec; metastasio.piergiuseppe@cert.ordineavvocatipotenza.it).

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando Astelegale.net. ai seguenti recapiti:

- telefono: 02.800.300.21 – 02.800.300.11
- email: garaimmobiliare@astalegale.net

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 8:30 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:30.

**La partecipazione alla vendita implica:**

- **la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;**
- **l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;**
- **la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.**

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

Potenza, 19 marzo 2024

Il Professionista Delegato  
avv. Piergiuseppe Metastasio