



TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

Procedura Esecutiva Immobiliare n. RGE 99/2021

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. Davide Visconti, in data 12 marzo 2025 nel procedimento RGE 99/2021 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 **Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.** e dispone che il portale del gestore della vendita telematica sia il sito www.astetelematiche.it;

AVVISA

che il giorno **31 MARZO 2026 ENTRO LE ORE 23,59** gli interessati potranno formulare offerte di acquisto per la vendita **senza incanto "asincrona" con plurimi rilanci con le modalità telematiche indicate nel prosieguo**, della quale si procederà il **1 APRILE 2026, 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 non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente secolo 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 12.03.2025 e alla relazione tecnica di stima agli atti, redatta dal nominato CTU Ing. Rocco Damiano, parte integrante e sostanziale del presente avviso.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

(come da relazione tecnica agli atti)

LOTTO UNICO - 1) Terreno censito al Catasto terreni del Comune di Picerno, Via Traversa 1Dx strada montagna 2a, al Foglio 33 p.lla 317, seminativo, are 00.07, R.D. euro 0,01, R.A. euro 0,01;

2) Terreno censito al Catasto terreni del Comune di Picerno, Via Traversa 1Dx strada montagna 2°, al Foglio 33 p.lla 667, seminativo arb., are 00.63, R.D. euro 0,10, R.A. euro 0,10;

3) Abitazione sita nel Comune di Picerno, Via Traversa 1Dx strada montagna 2°, e identificata nel N.C.E.U. al Foglio 33, p.lla 920, categoria A/7, vani 13,5, classe 1, rendita €683,27.



L'esperto riferisce che l'abitazione è ubicata in una zona periferica del Comune di Picerno (PZ) che si sviluppa su tre livelli: il piano seminterrato destinato a deposito e box; il piano terra e il primo piano destinato ad abitazione. Intorno alla villa vi sono circa mq. 788 di terreno recintato destinato in parte a viabilità pedonale e carrabile e in parte a giardino.

CONFORMITÀ URBANISTICA

Sulla regolarità del bene sotto il profilo edilizio ed urbanistico.

Il CTU riferisce che il fabbricato in oggetto è stato realizzato con Permesso di Costruire n.41 del 07.11.2008 in variante al Permesso di Costruire n. 26 del 30.08.2007.

Il Permesso di Costruire n. 41 era intestato alla debitrice esecutata ed aveva per oggetto la *"Costruzione di un fabbricato rurale ad uso alloggio e pertinenze agricole"*. Per la costruzione erano state asservite le p.lle 317, 667, 659 (ora 920) e 664 (ora 920) del foglio 33 di proprietà della debitrice nonché parte della p.lla 11 del foglio 26 di proprietà di terzi.

In ordine ai terreni, l'esperto riferisce che dal Certificato di Destinazione Urbanistica si evince che essi ricadono in *"Aree private ed edifici in ambito periurbano da riqualificare e completarePer le nuove volumetrie non potrà superarsi l'indice di edificabilità fondiaria di 0,1 mc./mq. per ogni lotto di nuovo impianto. Il lotto minimo non potrà essere inferiore a mq. 3000. In base al PAI dell'Autorità di bacino Interregionale del Fiume Sele, le particelle 317 e 667 del Foglio 33 ricadono in pericolosità reale Pfl e rischio reale da frana in Rfl."*

Per quanto concerne gli usi civici, dal Certificato del Dirigente della Direzione Generale per le politiche agricole, alimentari e forestali si evince che gli immobili in oggetto *sono estranei al Demanio Civico Comunale*.

DIFFORMITA' URBANISTICHE

- Difformità di destinazione

Piano Interrato

L'esperto riferisce che nel Permesso di Costruire il piano interrato è riportato quale intercapedine e pertanto non esiste la tavola "Piano Interrato"; nello stato di fatto rilevato invece tale piano di altezza netta interna variabile, intorno ai m.2,50, è utilizzato a deposito, garage ecc.

Piano terra

L'esperto riferisce che nel Permesso di Costruire il piano terra è destinato a deposito, mentre nello stato di fatto è utilizzato ad abitazione.

Piano primo

L'esperto riferisce che al primo piano non vi sono difformità di destinazione.

Piano copertura

L'esperto riferisce che nel piano copertura vi è un terrazzo sia nel Permesso di Costruire che nello stato di fatto.

- Difformità geometriche

Piano Interrato

L'esperto riferisce che nel Permesso di Costruire il piano interrato è riportato quale intercapedine (vedi elaborato sezioni) e pertanto non esiste la tavola "Piano Interrato"; nello stato di fatto rilevato invece tale piano di altezza netta interna variabile, intorno ai m.2,50, è utilizzato a deposito, garage ecc..

Piano terra

L'esperto riferisce che la difformità riguarda le tramezzature interne, le tompagnature esterne, le aperture esterne (finestre e balconi) e l'altezza netta interna (vedasi elaborati dei titoli abilitativi e elaborati di rilievo);

Piano primo

L'esperto riferisce che la difformità riguarda le tramezzature interne, le tompagnature esterne e le aperture esterne (finestre e balconi) (vedasi elaborati dei titoli abilitativi e elaborati di rilievo);

L'immobile in oggetto non è dotato del Certificato di Agibilità.

- Sanabilità

L'esperto riferisce quanto segue che in ordine alla sanabilità degli abusi:

- a parere del CTU il piano seminterrato è completamente abusivo e non può essere regolarizzabile da un punto di vista urbanistico; pertanto per tale piano, ai fini della stima dell'intero immobile, occorrerà valutare le spese di sanatoria necessarie per poterlo demolire (ossia chiuderlo e riportarlo a vuoto tecnico come indicato nel permesso di costruire);

-per quanto concerne i due piani, terra e primo, oggi utilizzati e rifiniti interamente ad abitazione, buona parte della superficie destinata a deposito negli elaborati progettuali può essere trasformata in superficie abitativa, ai sensi della L.R. N.25 del 07.08.2009 e successive integrazioni. Infatti, con tale Legge si può ampliare di mq. 40 la superficie complessiva (così come definita all'art.2 del D.M. 10 maggio 1977 n.801) dell'unità immobiliare. Pertanto mq. 100 di superficie destinata a deposito, pari a una superficie complessiva di mq. 60 (mq. 100x0,60)

può essere trasformata in superficie abitativa di mq. 100 (mq. 60+40). Inoltre occorre tener conto che nella sanatoria e nel cambio di destinazione d'uso bisogna procedere anche al deposito di calcoli statici presso gli Uffici Regionali.

I costi presunti sono stati indicati come segue:

- euro 20.000,00 quale spesa per la sanatoria (demolizione) del piano seminterrato (comprensiva delle spese tecniche, degli oneri comunali e dei lavori da eseguire);

- euro 7.500,00, di cui euro 5.000,00 quale spesa per la trasformazione della superficie destinata a deposito in superficie destinata ad abitazione ai L.R. N.25 del 07.08.2009 e successive integrazioni (comprensiva delle spese tecniche, degli oneri di costruzione e di urbanizzazione, dei diritti di segreteria e bolli) ed euro 2.500,00 spesa per modifiche catastali (tecniche e onerose).

Il tutto come meglio riportato nei dettagli illustrativi della relazione di stima del CTU Ing. Rocco Damiano.

FORMALITÀ, VINCOLI ED ONERI SUL LOTTO UNICO

Gravano sul Lotto Unico le seguenti formalità pregiudizievoli:

1) **Ipoteca volontaria** iscritta in data 22.04.2008 ai nn. R.G. 7195 e R.P.1966 concessa a garanzia di mutuo fondiario in data 15.04.2008 Rep. n. 502/378 a rogito del Notaio Vittoria Clara, avente ad oggetto i Terreni in Picerno al Foglio 33 p.lla 317 di 7 centiare, p.lla 659 di 3 are e 96 centiare, p.lla664 di 6 are e 43 centiare, p.lla 667 di 63 centiare;

2) **Ipoteca volontaria** iscritta in data 23.09.2009 ai nn. R.G. 16389 e R.P. 2045 concessa a garanzia di mutuo fondiario in data 18.09.2009 Rep. n. 1378/1037 a rogito del Notaio Vittoria Clara, avente ad oggetto l'Abitazione sita in Picerno al Foglio 33, p.lla 920 Cat. A/7, 13,5 vani;

3) **Trascrizione di verbale di pignoramento immobiliare** TRIBUNALE DI POTENZA del 04.10.2021 rep. n.1576 trascritto il 16.11.2021 ai nn. R.G. 17879 e R.P. 15087.

Il tutto come meglio riportato nei dettagli illustrativi della relazione di stima del CTU Ing. Rocco Damiano.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL LOTTO UNICO

L'immobile è utilizzato come deposito dal debitore e dal proprio nucleo familiare.

ONERI CONDOMINIALI

Non esistenti.

VALORE DI STIMA LOTTO UNICO: € 221.500,00 (diconsi *euro duecentoventunomilacinquecento/00*).

PREZZO BASE ASTA LOTTO UNICO: 221.500,00 (diconsi *euro duecentoventunomilacinquecento/00*), pari al prezzo di stima così come previsto nell'ordinanza di delega alla vendita e decreto del G.E. del 19.01.2026.

OFFERTA MINIMA DI ACQUISTO: € 166.125,00(diconsi *euro centosessantaseimilacentoventicinque/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, corrispondente al 75% del valore d'asta suindicato, quindi non inferiore ad €. 166.125,00 (diconsi *euro centosessantaseimilacentoventicinque/00*).

L'OFFERTA MINIMA DI RILANCIO per l'acquisto è determinato in euro 3.000,00 (diconsi euro tremila/00).

VISITE – SITO WEB

Il Professionista Delegato invita a visionare i siti web **www.astegiudiziarie.it. e www.astalegale.net**, nonché i siti ad esso collegati.

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: 089/2592591.

Custode Giudiziario dell'immobile è il sottoscritto avv. Alessandra Mazzola, con studio in Salerno, alla via G.V. Quaranta civ. 1(tel. 089/2592591).

Gli interessati all'acquisto sono onerati di prendere accurata visione della relazione tecnica di stima redatta del Ing. Damiano Rocco 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 precisa 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 della procedura (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 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: **Aste Giudiziarie InLinea S.p.A.**;
- il portale del gestore della vendita telematica è: **www.astetelematiche.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 25% 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 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 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 venticinque per cento (25%) 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 99/2021 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 (entro il 31 MARZO 2026 ore 23,59), 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 c/o Banca Sella S.p.A. Intestato a Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. IBAN IT 21 E 03268 22300 05284940044D con causale “versamento cauzione RGE 99/2021 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 **1 APRILE 2026 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 la conformità delle offerte (artt. 571 e ss c.p.c.) 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 ad avviare la gara tra gli offerenti secondo le modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**. **L'offerta minima di rilancio per l'acquisto è determinato in euro 3.000,00 (diconsi euro tremila/00).**

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 offerte in aumento nel periodo di durata della gara; iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

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

La gara avrà una durata di **CENTOVENTI (120) MINUTI**, con un prolungamento gara (c.d. extra time) qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento, entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di quattro ore).

Si precisa che il primo prolungamento di 15 minuti per la formulazione dei rilanci dovrà decorrere dalla scadenza dell'orario indicato per la fine gara e successivi prolungamenti dovranno decorrere dalla scadenza di ciascuna extra time (15 minuti).

La delibazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato che, qualora venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

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;
 - al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate
- Le comunicazioni ai partecipanti saranno trasmesse tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

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 99/2021 aperto presso **Banca di Credito Popolare, filiale di Salerno, al seguente IBAN IT 22 P 05142 15200 CC1476059863.**

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 l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; conseguentemente 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 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 sul conto corrente dedicato intestato alla procedura aperto presso **Banca di Credito Popolare, filiale di Salerno, al seguente IBAN IT 07 Q 05142 15200 CC1476059864.** L'importo del fondo spese dovrà essere pari al 20% del prezzo di aggiudicazione e 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;
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, 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.](http://Astalegale.net) 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, 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 G.V. Quaranta civ. 1, 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 del sito www.astetelematiche.it.

Ogni ulteriore informazione potrà essere acquisita presso lo studio del professionista delegato alle vendite, sito in Salerno, alla Via G. V. Quaranta 1, tel. 089/2592591, pec: alessandramazzola@arubapec.it.

Potenza, 20 gennaio 2026

il Professionista Delegato

avv. Alessandra Mazzola