

Avv. Caterina Saponara

Piazza Della Costituzione Italiana, 35

- 85100 Potenza -

Tel. 0971.1833338 - cell.328.4112184

e-mail: studiocaterinasaponara@gmail.com

Pec:saponara.caterina@cert.ordineavvocatipotenza.it

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare: **R.G.E. 79/2018**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.re Davide VISCONTI**

Custode Giudiziario: **Avv. Caterina SAPONARA**

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

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA CON PLURIMI RILANCI

La sottoscritta Avv. Caterina Saponara, con studio in Potenza alla Piazza Della Costituzione Italiana, 35, professionista delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art.591 bis c.p.c. e ss. nella procedura in epigrafe indicata, vista l'ordinanza di vendita e contestuale delega del 03.12.2025, per la vendita senza incanto in modalità telematica – con eventuale gara in modalità asincrona con plurimi rilanci; - visti gli artt.570 e ss. e 591 bis c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **22 OTTOBRE 2026, alle ore 16:00**, nel suo studio in Potenza alla Piazza Della Costituzione Italiana, 35, tel.0971.1833338 – cell.3284112184, avrà luogo la vendita telematica asincrona senza incanto degli immobili di seguito descritti ed alle condizioni sotto riportate con termine per la **presentazione delle offerte di acquisto sino al giorno 21 OTTOBRE 2026 ore 16:00**, nella consistenza e con le caratteristiche indicate nella CTU a firma del geom. Antonino LORUSSO, depositata nel fascicolo delle Esecuzioni e che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, ed alla quale il presente avviso fa espresso rinvio anche con riferimento alla regolarità urbanistica degli immobili e all'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravante sui seguenti beni:

LOTTO 1

costituito da diritti dell'intero della piena proprietà (1/1) del seguente compendio immobiliare nel Comune di Picerno (PZ) alla Strada della Difesa:

1) Abitazione di tipo civile, cat. A/2, classe 2, nel Comune di Picerno (PZ) alla Strada della Difesa, 3, Piano T-1-2, Catasto Fabbricati, Foglio 41, part.lla 546 sub 7 (già sub 3 e 4), part.lla 546 sub 5, part.lla 546 sub 6 (già sub 2), vani 13,5, mq. 514,02, Rendita 1.010,96;

Il fabbricato si sviluppa su più livelli, composto da piano terra, primo e secondo piano, tutti destinati ad abitazione. Non soggetto a regime condominiale.

Profili urbanistici e catastali

Dall'elaborato peritale risulta che il fabbricato è stato realizzato in virtù di concessione edilizia rilasciata ai sensi della Legge 219/81 – n.580 del 16.12.1985.

È dotato di certificato di collaudo statico.

Lo stato dei luoghi non corrisponde esattamente alla consistenza catastale in quanto al piano sottotetto non risulta rappresentato il balcone e le destinazioni d'uso dello stesso sono in parte differenti rispetto alla pratica edilizia dell'immobile. Il locale sub 5, infatti, censito quale garage, è in realtà annesso all'abitazione, e il sub 6, censito quale deposito, annesso anch'esso all'abitazione, viene adibito a camera da letto.

Necessita di procedimenti abilitativi integrativi connessi al cambio di destinazione d'uso dei locali a piano terra e alle variazioni prospettiche intervenute al primo piano sottotetto.

2) Deposito con annesso forno nel Comune di Picerno (PZ) alla Strada della Difesa, 3, Piano T, Catasto Fabbricati, Foglio 41, part.lle 545, cat. C/2, classe 2, mq.52, Rendita 88,62, costituito da un fabbricato ad un solo piano fuori terra;

3) Deposito (già fienile) nel Comune di Picerno (PZ) alla Strada della Difesa, 3, Piano T, Catasto Fabbricati, Foglio 41, part.lle 544, cat. C/2, classe 1, mq.110, Rendita 164,75, costituito da un fabbricato ad un solo piano fuori terra;

Profili urbanistici e catastali

Dall'elaborato peritale risulta che i fabbricati (Foglio 41, part.lle 544 e 545) sono stati realizzati in virtù di concessione edilizia n.16 del 13.05.1996 e successiva concessione n.37 del 10.08.2001.

Lo stato dei luoghi del deposito di cui al f.oglio 41 par.lle 544 corrisponde a quanto indicato nelle planimetrie catastali;

Lo stato dei luoghi del deposito di cui al f.oglio 41, part.lle 545, non corrisponde esattamente alla consistenza catastale in quanto il locale forno risulta di dimensioni maggiori rispetto a quello assentito e riportato in catasto.

Tutti gli immobili risultano privi di certificato di agibilità e di attestazione di prestazione energetica in corso di validità e necessitano di procedimenti abilitativi integrativi connessi al cambio di destinazione d'uso e alle difformità edilizie dei locali a piano terra e alle variazioni prospettiche intervenute al primo piano sottotetto.

4) Terreni in Picerno (PZ) alla località Strada Della Difesa, Catasto Terreni, Foglio 41, part.lle 112,180,413,549,551 e 552, mq.39.675,00.

Profili urbanistici

Tutti i terreni ricadono in zona agricola ed essendo limitrofi al raccordo autostradale Sicignano-Potenza, sugli stessi grava il vincolo della fascia di rispetto di ml.60,00 dallo stesso ai sensi del D.M.02.04.1968 n.1444.

Sulle part.lle 549 e 552 grava servitù di passaggio e di presa d'acqua in favore della part.lle 542 del f.oglio 41.

PREZZO BASE:	€	305.250,00
OFFERTA MINIMA	€	228.937,00
RILANCIO MINIMO IN CORSO DI GARA	€	5.000,00

Stato occupativo: Lotto occupato dall'esecutato.

LOTTO 2

Costituito da diritti dell'intero della piena proprietà (1/1) del seguente compendio immobiliare nel Comune di Picerno (PZ) alla Strada della Difesa:

Terreni in Picerno (PZ) alla località Strada Della Difesa, Catasto Terreni del comune di Picerno, Foglio 41, part.lle 125, 411, 480 e 482 – mq.8.423,00.

Profili urbanistici.

Trattasi di un'area boscata, ricadente in zona Agricola, non facilmente accessibile, sia per le caratteristiche della destinazione d'uso, che per l'assenza di strade pubbliche ad essa confinante. I terreni sono comunque raggiungibili tramite servitù di passaggio sui terreni limitrofi. Le particelle 125,411 e 482 risultano gravate da vincolo paesaggistico di cui al D.Lgs. 42/2004 – art.159 ex Lege 431/85 Galasso.

PREZZO BASE:	€	5.025,00
OFFERTA MINIMA	€	3.768,75
RILANCIO MINIMO IN CORSO DI GARA	€	1.000,00

REGIME FISCALE

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

MODALITÀ DELLA VENDITA TELEMATICA

IL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A.

IL PORTALE del gestore della vendita telematica è il sito: www.astetelematiche.it;

IL REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato Avv. Caterina Saponara.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Il termine per la formulazione delle offerte è il 21 OTTOBRE 2026 alle ore 16:00.

Gli interessati all'acquisto, escluso il debitore, 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 d'acquisto è irrevocabile e deve contenere:

a) Le complete generalità dell'offerente e precisamente:

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 26.02.2015.

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 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% 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 d'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 TNR, 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 stata 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 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 rappresentante legale 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 di 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, e di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene, nonché di essere a conoscenza di tutti gli oneri della vendita e dei costi di cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizione del pignoramento, incluso il compenso al professionista, effettuate **in separato modulo**.

Sottoscrizione e trasmissione dell'offerta

L'offerta può essere:

- a) sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;
oppure in via alternativa
- 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 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:

1) 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 di Giustizia;

2) 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 pagamento 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 sarà 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 viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tal eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione 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'offerente dovrà versare, a titolo di cauzione, una somma pari almeno al 10% del prezzo offerto che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) dovrà essere versato 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 **ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A. c/o Banca Sella**
IBAN IT21E032682230005284940044D.

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 del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

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 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.

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, e, 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.

Specificatamente,

- le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente 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 o 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 degli artt.571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'Ordinanza di vendita, ed alla deliberazione sulle medesime, ed eventualmente, in caso di plurime offerte ammissibili, si darà avvio alla gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo dell'avviso di vendita.

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

Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) se l'offerta è pari o superiore "al valore d'asta /prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta è inferiore al "al valore d'asta /prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente, salvo che:

- il professionista ritenga vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete, che andranno espressamente indicate a verbale.

- siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt.588 e 589 c.p.c.,

Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

a) Il professionista procederà innanzitutto 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 le eventuali formulazioni di rilanci ad alle determinazioni sull'aggiudicazione individuando la migliore offerta tenendo conto, nell'ordine, 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, 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 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 conseguenziali;

GARA TRA GLI OFFERENTI

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.

La gara tra offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema di **PLURIMI RILANCI**.

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

- la gara avrà una durata di CENTOVENTI MINUTI (120 minuti) durante i quali ogni offerente potrà presentare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;

In particolare:

- 1) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- 2) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- 3) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

- **PROLUNGAMENTO GARA / EXTRA TIME:** Decorso il lasso temporale **(120 minuti)** fissato per lo svolgimento della gara, qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori 15 minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento, entro un massimo, in ogni caso, di 16 (sedici) prolungamenti di 15 minuti (e quindi per un totale di 4 ore – quattro ore-).

- Si precisa che il primo prolungamento di 15 minuti per la formulazione di rilanci dovrà decorrere dalla scadenza dell'orario indicato per il fine gara e che i successivi prolungamenti dovranno decorrere dalla scadenza di ciascun extra time di 15 minuti;

- la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato;

- qualora il termine finale per lo svolgimento della gara 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 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).

- Le comunicazioni ai partecipanti saranno trasmesse tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

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 prezzo dovrà essere effettuato 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 giorni 120 dall'aggiudicazione, con la precisazione che non trova applicazione la sospensione feriale dei termini processuali.

Il versamento del saldo prezzo deve aver luogo mediante **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 l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa e 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..

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 avrà 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.

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

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

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

L'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, a mero titolo esemplificativo, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non possono dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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

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

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

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata deposita nel termine di cui all'art.588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni:

- 1) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- 2) la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- 3) 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.

Il professionista delegato provvederà:

a) ad assegnare al creditore precedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta – nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario – della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;

b) a determinare – nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori – l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute, nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;

c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;

d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione per la pronuncia del decreto ex art.586 cpc.

PUBBLICITA' LEGALE

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

- **a cura del professionista delegato,**

pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima comprensiva delle fotografie e planimetrie sul portale del Ministero della Giustizia nell'aerea

pubblica denominata “**portale delle vendite pubbliche**”, come previsto dall’art.490 comma 1c.p.c. almeno sessanta giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto;

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

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

2) Pubblicazione di un annuncio di vendita, tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti Internet Casa.it e Idealist.it, per il periodo di almeno quarantacinque 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 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;

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

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

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

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

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

Potenza, lì 14.07.2026

Il Professionista delegato
Avv. Caterina Saponara