

TRIBUNALE DI POTENZA

Procedura Esecutiva immobiliare RGE n. 58/2022

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

ASINCRONA SENZA INCANTO CON PLURIMI RILANCI

Il professionista delegato, avv. Gabriele Messina, con studio in Potenza al Vico A. Busciolano n.5, iscritto all'albo degli avvocati dell'Ordine di Potenza;

- vista la delega ex art. 591-bis c.p.c. del G.E. dott. Davide Visconti del 07/05/2026;
- letti gli atti del processo esecutivo n. 58/2022;
- Creditore pignorante: SIENA NPL 2018 SRL
- letta l'istanza di vendita tempestivamente depositata;
- rilevato che è stata disposta la vendita nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c.;
- esaminata la documentazione ipocatastale e vista la relazione di stima dei beni pignorati,
- rilevato che non sono ravvisabili elementi in base ai quali possa ritenersi probabile che la vendita con incanto abbia luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore dei beni, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., e considerato è stato disposto 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, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **23.10.2026, alle ore 11:30**, presso lo studio del professionista delegato in Potenza (PZ) al Vico Busciolano n.5, avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITA' TELEMATICA

dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO

Piena ed intera proprietà di:

- Fabbricato in Genzano di Lucania (PZ) alla Contrada Viscigliola snc, identificato al N.C.E.U. al Fg.37 p.la 937 sub 2 Piano T-1;
- Fabbricato in Genzano di Lucania (PZ) alla Contrada Viscigliola snc, identificato al N.C.E.U. al Fg.37 p.la 937 sub3 Piano T;
- Bene comune non censibile identificato nel N.C.E.U. al Fg. 37 p.la 937 sub 4.

Descrizione: Trattasi di un capannone ad uso industriale (sub 2) e di un fabbricato adiacente (sub 2 e sub3), su due livelli, adibito in parte ad attività ricettiva (bar, sala ristorante) e in parte ad

abitazione e uffici. Nel terreno circostante tali immobili, utilizzato a parcheggio e a verde, vi è anche un pergolato utilizzato per pranzi all'aperto, una tettoia in c.a. e un locale tecnico per l'impianto termico.

Tali immobili sono ubicati nel lotto 2 della zona PIP del Comune di Genzano di Lucania.

Accesso: Agli immobili in oggetto si accede tramite tre ingressi (cancelli in ferro) dalla strada pubblica della zona PIP.

Pertinenze: I beni oggetto di pignoramento (sub 2 e sub 3) sono costituiti sia da fabbricati che da corte adibita a parcheggio e/o aiuola, pergolato, tettoia e locale tecnico. Nei beni oggetto di pignoramento vi è anche la particella sub 4, costituita da un piazzale, che è un bene comune non censibile ai beni sub 2 e sub 3.

Confini: - Fabbricato in Genzano di Lucania (PZ) alla Contrada Viscigliola snc, identificato al N.C.E.U. al Fg.37 p.lla 937 sub 2 Piano T-1; tale fabbricato confina a Nord-Ovest con strada pubblica zona PIP, a Sud-Ovest con p.lla sub 3 della debitrice e a Sud-Est con Strada Provinciale.

- Fabbricato in Genzano di Lucania (PZ) alla Contrada Viscigliola snc, identificato al N.C.E.U. al Fg.37 p.lla 937 sub3 Piano T; tale fabbricato confina a Nord-Ovest con strada pubblica zona PIP, a Nord- Est con p.lla sub 2 della debitrice, a Sud-Est con p.lla sub 2 della debitrice, e a Sud-Ovest con p.lla sub 4 della debitrice.

- Bene comune non censibile identificato nel N.C.E.U. al Fg. 37 p.lla 937 sub 4; tale bene confina a Nord-Ovest con strada pubblica zona PIP, a Nord-Est con le p.lle sub 2 e sub 3 della debitrice e a Sud-Est con Strada Provinciale.

Struttura e rifiniture esterne: La struttura portante del Capannone industriale (sub 2) è del tipo prefabbricato in c.a. e c.a.p..

La struttura portante del fabbricato adiacente al Capannone (sub 2 e sub 3) è costituita da pilastri e travi in c.a..

Per quanto concerne le rifiniture esterne, il fabbricato in oggetto si presenta intonacato e pitturato.

Il pergolato che ricade nella p.lla sub 3 è realizzato con pilastri e travi in legno; la struttura del locale tecnico ubicato al piano terra del sub 2 è del tipo metallico e la struttura della tettoia (sub 2) è in c.a.

Difformità tra stato dei luoghi rilevato e planimetria catastale

Difformità piano terra

Nella planimetria catastale è riportata una divisione (tramezzatura) tra il sub 2 e il sub 3 mentre nello stato di fatto non vi è alcuna divisione; inoltre i vani che in catasto (sub 2) sono destinati a mensa e spogliatoio, di fatto sono utilizzati come sala ristorante collegata al bar-reception (sub3); così pure il W.C. della planimetria catastale (sub 2) è utilizzato di fatto come ripostiglio inoltre nella planimetria catastale sono indicate tramezzature e aperture interne diverse da quanto rilevato in loco.

Nella planimetria catastale (sub2) non è riportato il locale tecnico per gli impianti termici e inoltre la tettoia ha dimensioni differenti dalla tettoia rilevata durante il sopralluogo.

Anche l'apertura esterna verso la tettoia ha dimensioni differenti rispetto a quanto riportato nella planimetria catastale.

Difformità piano primo

Nella planimetria catastale (sub 2) è riportata la destinazione uffici mentre nello stato rilevato la sua destinazione è di tipo ricettivo, di tipo abitativo e ufficio.

Nella planimetria catastale vi è un vano destinato a uffici che invece nello stato di fatto rilevato è parte della sala ristorante.

Sia al piano terra che al piano primo vi sono piccole difformità dovute a diverse posizioni dei tramezzi e delle aperture.

Nella planimetria catastale relativa all'immobile in catasto al fg. 37 p.la 937 sub 3 fornita dall'Agenzia delle Entrate nella sezione identificativi catastali erroneamente è riportato subalterno 4.

Per sanare tali difformità catastali occorrerà una spesa di € 2.000,00.

Urbanistica: In riferimento alla conformità Urbanistica, dalla documentazione fornita dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Genzano di Lucania si evince, tra le altre informazioni indicate in perizia, che non vi è conformità tra le planimetrie catastali allegate alle SCIA in quanto la scala per accedere al primo piano in una planimetria catastale inizia a piano terra nel sub 2, mentre in un'altra inizia nel bar (sub 3);

Con SCIA del 20.07.2017 si comunicava la realizzazione di un pergolato in legno con copertura ombreggiante rimovibile nello spazio intorno al fabbricato.

Si precisa che in tale SCIA il progettista ritiene che per il pergolato non è necessario depositare il calcolo strutturale, deposito che invece è necessario..

Al Comune di Genzano di Lucania non risulta rilasciata l'agibilità degli immobili oggetto di stima e ricadenti nel Lotto 2 della zona PIP.

Difformità tra stato dei luoghi rilevato e titoli abilitativi:

Capannone:

Per il capannone, negli elaborati relativi alla Concessione edilizia n.50 del 06.08.2002 non vi sono divisioni interne, mentre nello stato di fatto rilevato esso è diviso in due parti come si evince dalla planimetria di rilievo e inoltre vi sono divisori provvisori.

Inoltre negli elaborati di Concessione non sono indicati due ingressi rilevati sul lato Nord-Ovest.

Fabbricato adiacente Capannone :

Non vi è conformità tra lo stato di fatto e quanto riportato negli elaborati progettuali (Concessione e successive SCIA) sia per quanto riguarda le tramezzature interne e le destinazioni d'uso che le dimensioni delle aperture esterne.

Inoltre al piano primo vi è un balcone che non è riportato negli elaborati concessori.

Area esterna:

Nell'area esterna sono state realizzate una tettoia in c.a. e un locale per gli impianti termici che non sono riportati negli elaborati concessori.

Inoltre nell'area esterna è stato realizzato un pergolato in legno con SCIA del 20.07.2017 senza deposito del calcolo strutturale.

Per sanare le suddette difformità edilizie non sarà possibile per l'acquirente beneficiare della sanatoria di cui alla Legge n.326 del 2003 in quanto il credito più antico per il quale è stato eseguito il pignoramento risale all'anno 2005 e quindi è successivo al 2003.

Per cui l'acquirente per sanare le difformità urbanistiche ed edilizie dovrà ricorrere alla cosiddetta sanatoria "ordinaria" di cui all'art. 36 del DPR. 380/2001.

Per sanare le suddette difformità edilizie e il cambio di destinazione d'uso al piano terra (cambio d'uso consentito nelle Norme Tecniche di Attuazione della zona PIP all'art.7), occorrerà una spesa presunta di € 50.000,00.

E' indicata spesa presunta in quanto per una sua più precisa individuazione è necessario procedere alla realizzazione di un progetto architettonico e strutturale esecutivo nonché ad un computo metrico estimativo molto dettagliato.

Inoltre occorre tener conto che la richiesta di sanatoria è comunque soggetta ad approvazione da parte del Dirigente dell'Ufficio Tecnico del Comune.

VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO LOTTO: Prezzo base euro € 558.000,00;

OFFERTA MINIMA: € 418.500,00, pari al 75% del valore d'asta

VALORE CTU: €558.000,00

STATO DI OCCUPAZIONE DEI BENI: occupato da terzi.

Immobili meglio identificati nella relazione di stima depositata in atti. Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso la Cancelleria del Tribunale di Potenza.

Nella data sopra indicata si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche che verranno di seguito indicate.

TERMINE PER LA FORMULAZIONE DELLE OFFERTE 22.10.2026, ore 23:59

In caso di plurime offerte ammissibili la gara avrà luogo nella forma della **VENDITA ASINCRONA SENZA INCANTO CON PLURIMI RILANCI** con le modalità indicate nel prosieguo del presente avviso.

TERMINE DI SVOLGIMENTO DELL'EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI (ovverosia termine entro il quale gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio con le modalità telematiche indicate nel prosieguo del presente avviso): **CENTOVENTI (120) MINUTI** con inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte.

EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 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 il fine gara e che i successivi prolungamenti dovranno decorrere dalla scadenza di ciascun extra time (15 minuti).

DATA PER LE DETERMINAZIONI FINALI SULLE OFFERTE

- 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.

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

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

VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

- il professionista verificherà preliminarmente l'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;

- all'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte il professionista procederà come segue:

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

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

b) se l'offerta sarà inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso (ovviamente nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che: in primo luogo il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione di circostanze concrete da indicare nel verbale; in secondo luogo siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli articoli 588 e 589 cpc. 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 deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

Nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**:

a) il professionista procederà innanzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità indicate nel prosieguo del presente avviso)

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

il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto, nell'ordine 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, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) il professionista procederà infine come segue:

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

SALDO PREZZO

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

- il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto corrente intestato alla procedura, le cui coordinate verranno comunicate; oppure ii) consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Potenza, procedura esecutiva n. 90/2024 R.G.E..

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

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

SALDO SPESE

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario depositerà una somma a titolo forfettario per gli oneri (es. cancellazione dei gravami, registrazione, etc.) e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, sul conto corrente con il seguente IBAN IT14P010050420000000005653 acceso presso la Banca Nazionale del Lavoro spa – intestato “Trib. Potenza Proc. N.90/2024 RGE” - causale “Saldo spese PEI 90/2024 Trib. Potenza”;

- 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

- nel caso di mancato versamento del saldo delle spese nel termine sopra indicato, si procederà come segue:

- il professionista depositerà relazione attestante il mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario e contenente la quantificazione delle spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data;
- il professionista accantonerà una somma pari all'importo necessario per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data e procederà agli adempimenti per la distribuzione del residuo ai creditori;
- l'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del saldo spese da parte dell'aggiudicatario;
- le somme che si rendessero necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli eccedenti la misura quantificata dal professionista saranno comunque poste a carico dell'aggiudicatario;

- in ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa

la quota del compenso ai sensi del DM n. 227/15) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza

REGIME DELLA VENDITA

- la vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
- la vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né può essere revocata;
- l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non possono dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e 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;
- ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

- il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è ASTALEGALE.NET spa;
- il PORTALE del gestore della vendita telematica è il sito www.spazioaste.it;
- il REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato

OFFERTA

- 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 dell'offerente cui andrà intestato l'immobile. Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita;
- i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari almeno al 10 per cento del prezzo offerto;
- m) la data, l'orario e il numero di codice di riferimento dell'operazione di pagamento (es. CRO, TRN, ecc.) del bonifico, effettuato per il versamento della cauzione; laddove sulla ricevuta di pagamento della cauzione, il codice identificativo del bonifico sia espresso in formato alfanumerico, l'offerente dovrà inserire, in fase di redazione dell'offerta, nel campo CRO, esclusivamente le cifre, omettendo lettere o eventuali altri caratteri;
- n) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- o) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
- p) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;

All'offerta dovranno essere allegati:

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

- in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale, copia, anche per immagine, della dichiarazione del coniuge autenticata da pubblico ufficiale di voler escludere il bene dalla comunione legale;

- le dichiarazioni relative allo stato civile, di aver preso visione della perizia di stima ecc., effettuate in separato modulo;

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

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

oppure:

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

- 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;

- 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.

CAUZIONE

- l'importo della cauzione (nella misura sopra indicata del 10%) sarà versata necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al gestore della vendita telematica e dedicato al Tribunale di Potenza (**IBAN IT75A0326822300052136399670 c/o Banca SELLA**).

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;

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

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

ESAME DELLE OFFERTE

- l'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato o altro luogo idoneo allo svolgimento della vendita in modalità telematica;

- le buste telematiche contenenti le offerte 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:

- 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;

GARA TRA GLI OFFERENTI

- che la gara tra gli offerenti abbia luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei **PLURIMI RILANCI**. L'offerta minima di rilancio per l'acquisto, da indicarsi nell'avviso di vendita, deve essere così determinata:

VALORE LOTTO	RILANCIO
da € 0.00 ad € 25.000,00	€ 1.000,00
da € 25.001,00 ad € 50.000,00	€ 1.500,00
da € 50.001,00 ad € 100.000,00	€ 2.000,00
da € 100.001,00 ad € 250.000,00	€ 3.000,00
da € 250.001,00 ad € 500.000,00	€ 5.000,00
da € 500.001,00 ad € 1.000.000,00	€ 10.000,00
OLTRE € 1.000.001,00	€ 15.000,00

In particolare:

- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

Individuazione della migliore offerta ed eventuale aggiudicazione

- 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).

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

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

- il professionista delegato provvederà: a) ad assegnare al creditore procedente 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 necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c.

PUBBLICITA' LEGALE

Di ciascun avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e art. 591 bis c.p.c. 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 e della perizia di stima comprensiva delle fotografie e planimetrie sul portale del Ministero della giustizia

nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", come previsto dall'**art. 490 comma 1 c.p.c. almeno sessanta giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto.**

- a cura di Aste Giudiziarie Inlinea 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.astegiudiziarie.it**,

2. Pubblicazione di un annuncio di vendita, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Internet Casa.it e Idealista.it, per il periodo di almeno **quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto;**

- a cura di Astalegale.net S.p.A.:

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**;

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 senza incanto.**

VISITE

Il custode giudiziario, oltre ai compiti demandati al momento dell'accettazione dell'incarico, consentirà a qualunque interessato l'esame dei beni in vendita; a tal fine, preavviserà almeno sette giorni prima coloro che occupano l'immobile pignorato (debitore o conduttore), consentendo il differimento della visita solo in presenza di comprovate e giustificate ragioni.

La visita dell'immobile dovrà, in ogni caso, svolgersi in orari compatibili col riposo e le occupazioni dei residenti e, pertanto -e salvo diverso accordo tra il custode e gli occupanti- in orario compreso tra le 9,00 e le 13,00 e tra le 16,00 e le 19,30. Nello svolgimento di tale compito, inoltre, il custode giudiziario fornirà, inoltre, ogni informazione sulle modalità della vendita.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA

Il professionista delegato:

- acquisirà informazioni in ordine al regime patrimoniale della famiglia dell'aggiudicatario, se coniugato, alla sussistenza di presupposti per eventuali agevolazioni fiscali e alle modalità di pagamento del prezzo, con particolare riferimento alla possibilità di mutuo;

- comunicherà all'aggiudicatario in sede di aggiudicazione il termine finale di tale versamento e le modalità per effettuare il pagamento;

- aggiornerà le visure ipotecarie al fine di verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento;

- aggiornerà le visure catastali al fine di verificare l'esistenza di eventuali modificazioni intervenute;

- provvederà, entro TRENTA (30) giorni dal versamento del saldo del prezzo e delle spese, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, a redigere la bozza del decreto di trasferimento e a trasmetterla al giudice unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale o, se questo non dovesse essere più valido, quello aggiornato a cura dell'aggiudicatario;

- a seguito della firma del decreto da parte del giudice e dell'attribuzione allo stesso del numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Agenzia delle Entrate) il professionista delegato ne estrarà copia conforme per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari.

Il delegato provvederà quindi a consegnare la copia conforme del decreto di trasferimento e il mod. F23, nonché la dichiarazione sostitutiva di atto notorio nei casi di agevolazioni fiscali, all'Agenzia

delle Entrate, verificando l'esatto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti nei termini sopra precisati.

- provvederà

ENTRO 3 GIORNI dall'emissione del decreto di trasferimento a richiedere ai creditori la loro nota di precisazione del credito, nota che i creditori dovranno trasmettere entro trenta giorni;

entro 10 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento, a richiedere la liquidazione delle proprie competenze al giudice dell'esecuzione;

a formare, una volta decorsi i termini per l'invio delle note di precisazione dei crediti, senza indugio e comunque entro 30 giorni una bozza di progetto di distribuzione (anche parziale laddove vi siano ulteriori lotti in vendita, in tal caso non superiore al sessanta per cento delle somme da ripartire o della minor percentuale in considerazione delle somme che occorre accantonare anche in previsione di eventuali compensi da liquidare agli Ausiliari); nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori e gli ausiliari non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito o richiesta di liquidazione del compenso, il delegato procederà a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura, tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dalle tariffe vigenti e considerando quale parametro di riferimento quanto ricavato dalla vendita dei beni staggiti;

a trasmettere la bozza del progetto di distribuzione alle parti, mediante comunicazione nelle forme di legge, assegnando alle stesse un termine non superiore a 15 giorni per formulare eventuali osservazioni, delle quali dovrà tener conto nella stesura definitiva;

a depositare il progetto di distribuzione in cancelleria in via telematica unitamente agli allegati, ivi compresi i provvedimenti di liquidazione del G.E. e la prova delle comunicazioni alle parti;

PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno acquisire ogni utile informazione presso lo studio del custode giudiziario e delegato alle vendite, avv. Gabriele Messina (Tel. 0971-21938), previo appuntamento telefonico.

Potenza, 10.07.2026

Il Professionista delegato
Avv. Gabriele Messina