

TRIBUNALE DI POTENZA
G.E. Dott.ssa Annachiara Di Paolo
Giudizio di divisione RG n. 3467/2024
AVVISO VENDITA TELEMATICA IMMOBILIARE SENZA INCANTO
CON EVENTUALE GARA IN MODALITÀ ASINCRONA

Il professionista delegato **Avv. Giuseppe Lofrano**, (CF.LFRGPP87H29G942N) professionista delegato alla vendita nella procedura emarginata, con studio legale in Potenza, alla Via F. Filzi n. 4, espone:

- vista l'ordinanza del G.E. Dott.ssa Angela Alborino del 23/10/2025, con cui è stata conferita la delega di vendita con modalità telematica ex art. 591-bis c.p.c.;
- stante l'indivisibilità dei beni pignorati ed in mancanza di richiesta di attribuzione da parte di alcun condividente, sia necessario procedere alla vendita dei suddetti beni immobili oggetto di divisione onde provvedere alla ripartizione del ricavato tra le parti (in assenza di contestazioni tra queste ultime), delegando le relative operazioni ad un professionista iscritto nell'elenco di cui all'art. 179 ter disp. att. c.p.c.;
- considerato che a norma dell'art. 788 c.p.c. razione temporis applicabile al presente giudizio (alla vendita si applicano gli artt. 570 e ss. ossia le norme che disciplinano la vendita in materia di espropriazione immobiliare la quale, in seguito alle modifiche apportate dal d.l. 35/2005 conv. in l. 80/2005 ha luogo, di regola, senza incanto);
- ritenuto pertanto di dover procedere alla vendita della quota intera della piena proprietà degli immobili pignorati, in appresso in dettaglio indicati, vendita da disporre, non essendo insorta contestazione sulla necessità della vendita, con ordinanza nelle forme degli artt. 570 e ss. c.p.c. con delega a professionista, devolvendo le relative mansioni al già nominato custode, per ragioni di speditezza della procedura;
- Letti gli artt. 600, 784 e segg., 570 e segg., 591 bis, 560, 593, 95 c.p.c. e 173 quater disp. att. c.p.c., Letti gli artt. 720, 569, 591 bis e 785 c.p.c

AVVISA

che il giorno **10 DICEMBRE 2026, alle ore 11:00**, presso il proprio studio legale sito in Potenza alla via F. Filzi n.4 si procederà alla **vendita telematica asincrona, ed in caso di gara con plurimi rilanci tramite la piattaforma/portale www.spazioaste.it, del gestore della vendita Società Astalegale.net Spa**, come di seguito indicato, degli immobili di seguito descritti e dettagliati in ogni sua parte nell'elaborato peritale del Geom. Rocco Sileo, da intendersi qui interamente richiamata e trascritta, il **referente della procedura è il sottoscritto professionista delegato**. In tale data, si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E BASE DI OFFERTA (come da relazione tecnica agli atti)

LOTTO UNICO

- quota intera della piena proprietà 1/1 dell'abitazione ubicata nel Comune di Potenza, C.so Giuseppe Garibaldi n. 155, sita al piano quarto e riportata nel catasto fabbricati del comune di Potenza al foglio 48, particella 457, sub. 19, cat. A/3, cl.5, Vani 5, mq. 100, € 284,05, con annessa cantina

DESCRIZIONE

L'immobile abitazione è posta al quarto piano, ultimo piano di un fabbricato costituito da complessivi cinque piani fuori terra realizzato in epoca antecedente il 1967. L'accesso al fabbricato condominiale è da C.so Giuseppe Garibaldi n. 155, e l'accesso all'abitazione avviene dal vano scala comune. Il condominio, all'interno del quale è ubicato il bene pignorato, è dotato di un'area di parcheggio chiusa da una sbarra, avente accesso diretto dalla strada pubblica di C.so Garibaldi.

Il fabbricato è dotato di ascensore dal cui utilizzo è esclusa l'abitazione pignorata perché l'uso è riservato ai soli condomini che hanno contribuito alla spesa per realizzarlo.

La struttura portante è in muratura.

L'abitazione è costituita da tre camere, cucina, corridoio, bagno e una cantina posta al piano terra.

Essa si presenta in un pessimo stato di manutenzione non essendo utilizzata da diversi anni. La pavimentazione è costituita prevalentemente da marmette di graniglia con pareti tinteggiate, mentre le pareti del bagno e della cucina sono rivestite parzialmente con piastrelle di ceramica.

Gli infissi esterni dell'appartamento sono ammalorati e non più funzionanti, pertanto è necessaria la loro sostituzione. Gli infissi interni sono in legno e necessitano di manutenzione.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico, idrico e fognario.

L'impianto elettrico non è collegato alla rete elettrica, mentre manca del tutto il collegamento alla rete del gas ed è privo dell'impianto di riscaldamento.

L'abitazione non era dotata di attestato di prestazione energetica (c.d. APE), e il CTU ha provveduto alla sua redazione e acquisito dal competente ufficio regionale in data 3/05/2023 con Prot. 20230503-076063-03931, dal quale emerge che l'abitazione è classificata in classe "G".

Come si evince anche dalla documentazione fotografica, è ammalorata la soletta del balcone che necessita di intervento di ripristino.

Complessivamente l'abitazione necessita di manutenzione straordinaria anche per l'adeguamento degli impianti.

La superficie netta interna dell'immobile è di mq 80,89, con altezza utile pari a mt. 3,20.

La superficie netta interna della cantina è di mq 4,19, con altezza utile variabile da mt. 2,40 a 2,65.

La superficie commerciale è pari a mq 102 arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso ai sensi del D.P.R. 138/98.

Dalla sovrapposizione della planimetria catastale e dello stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità catastali

Lo stato dei luoghi corrisponde alla consistenza catastale.

- Il **Valore di asta/prezzo di riferimento**, è stabilito in **€ 108.375,00** (*centoottomilatrecentosettantacinque/00*) per il **LOTTO UNICO**.

- **offerta minima di acquisto** minore del prezzo base innanzi indicato, purché in misura non eccedente ¼ dello stesso, e quindi non inferiore ad **€ 81.281,25 (75%)** (*ottantunmiladuecentoottantuno/25*) per il **LOTTO UNICO**. Ciascun interessato, tranne quelli esclusi dalla legge, potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, Oltre imposte dirette e indirette e oneri di legge.

-**Rilancio Minimo (solo in caso di gara): € 3.000,00**

- **Stato detentivo**: l'immobile è libero da persone e nella disponibilità del debitore e dei comproprietari.

-**La formulazione dell'offerta dovrà avvenire entro e non oltre le ore 11:00 del giorno antecedente (09 DICEMBRE 2026)** a quello della udienza di vendita, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **offertapvp.dgsia@giustiziacert.it**.

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.

Regime fiscale: La vendita è soggetta alle aliquote dell'imposta di registro vigente. L'aggiudicatario potrà usufruire, ricorrendone i presupposti e previa richiesta, da depositarsi presso il professionista delegato, non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dell'agevolazione "prima casa" e della tassazione col metodo del "prezzo valore".

CAUZIONE

L'offerente dovrà versare -con le modalità telematiche di seguito indicate – una somma pari al **dieci per cento (10%) del prezzo offerto, a titolo di cauzione**, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) deve 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, sull'IBAN IT 75 A 03268 22300 052136399670 in essere presso Banca Sella S.p.a. intestato ad Astalegale.net S.p.a., indicando il relativo lotto con causale "versamento cauzione".

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito 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 alla vendita, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Si procederà alla verifica dell'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nella presente ordinanza;

- all'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte,

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 sia 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 (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sia accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);

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

Nel primo caso, 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 anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate nel presente avviso e nell'ordinanza di vendita);

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

il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) il professionista procederà infine come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al

“valore d’asta/prezzo di riferimento” indicato nell’avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

- qualora il miglior prezzo offerto all’esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all’esito dell’avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al “valore d’asta/prezzo di riferimento” indicato nell’avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all’aggiudicazione e procederà alla delibazione dell’istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

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 dell’aggiudicatario (salvo quanto indicato nel caso di mancato versamento del saldo spese da parte dell’aggiudicatario e che l’aggiudicatario non lo esoneri);
- 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

- l’offerta può 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. 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;
- 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;

l'offerta:

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

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

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:

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 della 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 versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo)**. La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale;

- che, nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail - PEC del professionista delegato;

- che, nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte è effettuato tramite il portale www.spazioaste.it attraverso collegamento operato presso lo studio del professionista delegato o altro luogo idoneo allo svolgimento della vendita in modalità telematica;

Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte, dal professionista delegato, solo nella data ed all'orario di udienza di vendita telematica sopra indicati.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche avrà luogo tramite l'area riservata del sito www.spazioaste.it, 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.

il professionista verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti; nonché l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati e 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 che il gestore della vendita telematica proceda a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato;

GARA TRA GLI OFFERENTI

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 sarà pari a € 3.000,00 per ogni rilancio

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;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte; la gara avrà una durata di 120 MINUTI

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);

- 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;

- al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).

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

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);

la DATA PER LE DETERMINAZIONI FINALI SULLE OFFERTE (coincidente con il giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti, con esclusione del sabato e dei giorni festivi).

- la data per le determinazioni finali sulle offerte è fissata per il 11 dicembre 2026

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 saldo prezzo dovrà avvenire o

1) con bonifico bancario sul conto corrente vincolato all'ordine del giudice, di cui il sottoscritto professionista delegato si riserva di comunicare l'IBAN, (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'accredito del bonifico);

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.

- 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; si 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, e si trasmetteranno 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 abbia luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni

caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme). A tal riguardo si precisa che l'importo che il delegato dovrà versare al creditore fondiario in ogni caso non potrà essere superiore al 50% del prezzo ricavato dalla vendita, risultando il restante 50% necessario per pagare i compensi degli ausiliari.

Per l'effetto il professionista delegato opererà il versamento in favore del creditore fondiario nei termini sopra indicati e con disposizione di bonifico a valere sul conto corrente intestato alla procedura.

SALDO SPESE

-nello stesso termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà versare sul conto corrente della procedura intestato a "Trib. Potenza proc. n. 3467-2024 rg", vincolato all'ordine del professionista delegato in essere presso la Banca BDM S.p.a. con **IBAN: IT33 S054 2404 2010 0000 0155 812**, una somma a titolo forfettario pari in via generale (al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione, per i soli terreni agricoli pari al (25%) del prezzo di aggiudicazione) per gli oneri (cancellazione dei gravami, registrazione, etc.) e le spese di vendita, nella misura prevista dalla legge, che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario;

- nel caso di mancato versamento del saldo delle spese nel termine sopra indicato, il professionista depositerà una 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 proceda 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;

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

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.

PUBBLICITÀ LEGALE

La pubblicità sarà effettuata ai sensi dell'art.490 c.p.c. e secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- **a cura del professionista delegato** pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della perizia di stima comprensiva delle fotografie e planimetrie sul portale del Ministero della giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", come previsto dall'art. 490 comma 1 c.p.c. almeno sessanta giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto.

- **a cura di 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**.

Del presente avviso sarà data comunicazione alle parti del processo e sarà depositata telematicamente copia nel fascicolo d'ufficio.

La partecipazione alla vendita senza incanto, presuppone e richiede la conoscenza integrale dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e, infine, della relazione di stima e dei relativi allegati.

Tutte le attività delegate al sottoscritto professionista dal Giudice dell'Esecuzione con l'ordinanza di vendita, si svolgeranno presso il suo studio di Potenza alla via F. Filzi n. 4 (mail: lofranogiuseppe@gmail.com pec: avv.giuseppelofrano@legalmail.it ove, previo appuntamento, sarà possibile prendere visione della documentazione citata.

VISITE

Il custode giudiziario, ossia il medesimo professionista delegato, si adopererà altresì per consentire 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, sino al termine di giorni 15 prima della data di vendita.

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. Fornirà, inoltre, ogni informazione sulle modalità della vendita.

Potenza, 03/09/2026

Il Professionista Delegato
(Avv. Giuseppe Lofrano)

