Avv. Giovanni BARONE
Via dei Molinari, 14 – 85100 POTENZA
Tel/fax 0971 283267 Cell. 338 35 89 783
email: giovannibarone4@gmail.com
p.e.c.: barone.giovanni@cert.ordineavvocatipotenza.it

TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA
Espropriazione immobiliare n. 24/2021 R.G.E.
Giudice dell'Esecuzione: Dott. Davide VISCONTI
Professionista Delegato: Avv. Giovanni BARONE

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO CON IL SISTEMA DEI PLURIMI RILANCI

Il sottoscritto Avv. Giovanni BARONE, Professionista Delegato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Potenza al compimento delle operazioni di vendita, nella procedura esecutiva in intestazione, giusta ordinanza del 02.03.2026, visti gli artt. 490, 570 e 591 bis c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **09 febbraio 2027, alle ore 10:30**, presso i locali siti in Potenza alla Via dei Molinari, 14, 1° piano, avrà luogo il tentativo di vendita pubblica senza incanto con modalità telematica "**asincrona con plurimi rilanci"** del bene di seguito specificato come descritto e valutato nella relazione tecnica d'ufficio e nella successiva relazione tecnica integrativa, entrambe depositate nel fascicolo telematico dell'esecuzione immobiliare, da intendersi qui per intero richiamate e trascritte ed alle quali si rinvia anche per la regolarità urbanistica, catastale e per le difformità.

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di unità immobiliare ad uso residenziale con pertinenza ad uso deposito, sita in Pignola (PZ) alla via Creta, 8, piano seminterrato, terra e primo, catastalmente identificata al Catasto Fabbricati del Comune di Pignola (PZ) alla c.da Creta s.n. piano T-1, **foglio 18 p.lla 1388**, cat. A/4, classe 4, cons. 4 vani, superficie catastale 74 mq, rendita catastale € 184,48.

Come precisato nelle relazioni tecniche d'ufficio depositate, l'immobile:
- è stato edificato in difformità al titolo edilizio originario;
- lo stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale per quantità, destinazione degli ambienti e distribuzione planimetrica degli stessi;
- il fabbricato è intercluso, ovvero, non ha accessi propri o piazzali di pertinenza poichè non pignorati;
- necessita di regolarizzazione urbanistica, il cui costo è già stato detratto dalla valutazione del bene.

Stato di possesso: l'immobile è occupato da terzi senza titolo opponibile alla procedura.
PREZZO BASE: € 50.550,00
OFFERTA MINIMA: € 37.912,50 pari al 75% del prezzo base.
RILANCIO MINIMO DI GARA sull'offerta più alta ex art. 573 c.p.c.: **€ 2.000,00**

Regime Fiscale: il trasferimento del lotto è soggetto all'applicazione delle aliquote dell'imposta di registro vigenti al momento della vendita, con facoltà per l'aggiudicatario di usufruire — ricorrendone i presupposti di legge — delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della "prima casa" e del meccanismo di tassazione basato sul cd. "prezzo-valore", previa apposita richiesta da depositarsi presso il professionista delegato entro e non oltre il termine perentorio fissato per il versamento del saldo del prezzo.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

Il GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA è la società **Astalegale.net S.p.A.**
Il PORTALE del gestore della vendita telematica è il sito: **www.spazioaste.it**
Il REFERENTE DELLA PROCEDURA è il **Professionista Delegato, Avv. Giovanni BARONE**

MODALITA' E TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Per partecipare alla vendita nel giorno e nell'ora sopra indicate, ogni interessato, ad esclusione del debitore esecutato, dovrà depositare l'offerta di acquisto, comprensiva dei documenti allegati, con le modalità di seguito elencate, entro e non oltre le **ore 10:30 del giorno 08 febbraio 2027**.

L'offerta deve 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) dati identificativi dell'offerente, ossia: 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 sia in possesso di un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o un analogo codice identificativo, come previsto dall'art. 12, comma 2, del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 (Regolamento vendite telematiche). 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 beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta deve essere sottoscritta -o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica -dal tutore, dal curatore 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 per il quale l'offerta è formulata;

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%** 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 previste dal presente regolamento;

p) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste.

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia di valido documento di identità e copia del codice fiscale dell'offerente e del coniuge se l'offerente è in regime di 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.

- nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato, copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale
- 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 a titolo personale da parte di un coniuge in regime di comunione dei beni, copia, anche per immagine, della dichiarazione del coniuge autenticata da pubblico ufficiale di voler escludere il bene dalla comunione legale;
- la dichiarazione **relativa allo stato civile, l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ecc..** devono essere oggetto di **separata dichiarazione** da allegare telematicamente all'offerta.

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

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

oppure:

b) deve 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 (Regolamento vendite telematiche), 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).

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.

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 di acquisto è inefficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura e secondo le modalità previste nel presente avviso.

Il professionista delegato provvederà alla deliberazione sull'offerta ed ai successivi adempimenti a norma dell'art. 572 e seguenti c.p.c.

CAUZIONE

L'importo della cauzione, nella misura pari al dieci per cento (**10%) del prezzo offerto,** che sarà in ogni caso trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto, dovrà essere versato dall'offerente necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente in essere presso **Banca Sella S.p.a.|Succ. Telematiche - P.zza Gaudenzio Sella 1, 13900, Biella, BI** intestato al gestore della vendita telematica e dedicato al Tribunale di Potenza il cui iban è di seguito indicato:

IBAN: IT75A0326822300052136399670

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, qualunque 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 sull'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, il cui IBAN sarà indicato dal delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte verrà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato, in collegamento telematico presso lo studio del professionista delegato o altro luogo idoneo allo svolgimento delle operazioni;
- le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;
- la partecipazione degli offerenti alla vendita 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 - tramite comunicazione inviata alla casella di posta elettronica certificata (PEC) o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per la trasmissione dell'offerta.

VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista delegato, in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e segg. c.p.c. e alle disposizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega:

- verifica le offerte formulate nonché la correttezza e la completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verifica l'effettivo accredito della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procede, conseguentemente, all'abilitazione dei partecipanti (la cui offerta sia stata previamente ammessa) per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato.
  I dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri partecipanti nè alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica; il gestore della vendita telematica provvederà a sostituire automaticamente i medesimi con pseudonimi o altri elementi distintivi idonei ad assicurare l'anonimato.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte:

a) nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE

a.1) se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, la stessa sarà accolta e il bene sarà aggiudicato all'offerente;

a.2) se l'offerta è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, ma nei limiti di ammissibilità, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, salvo che il professionista ritenga che vi sia una 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) o nel caso in cui siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c. Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al giudice dell'esecuzione. Nel secondo caso, il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

b) nell'ipotesi di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

b.1) il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità telematiche indicate in prosieguo);

b.2) all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci e ad assumere le determinazioni sull'aggiudicazione, individuando la migliore offerta tenendo conto, nell'ordine di seguito indicato, dei seguenti elementi:
- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- a parità di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del saldo del prezzo;
- a parità di termine per il versamento del saldo del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

b.3) 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 sull'istanza di assegnazione e agli adempimenti conseguenti.

GARA TRA GLI OFFERENTI CON IL SISTEMA DEI PLURIMI RILANCI

In caso di più offerte ammissibili, si procederà a gara sull'offerta più alta secondo il sistema dei **rilanci plurimi in modalità asincrona.** In particolare:
- **-** i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online 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;

Termine per lo svolgimento della gara: la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista delegato avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e avrà una **durata di 120 (centoventi) MINUTI**, salvo ipotesi di *extra time*/prolungamento gara. L'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità delle offerte e alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo.

***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 alla 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 feriale 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, al referente della procedura l'elenco delle

offerte in aumento ricevute 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 (PEC) all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.
All'esito il Professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri indicati in sede di condizioni generali della vendita di cui all'ordinanza di delega.

SALDO DEL PREZZO

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo entro il termine indicato nell'offerta. Qualora nella stessa non sia indicato un termine, ovvero sia indicato un termine superiore a quello massimo stabilito dal Giudice, il versamento deve essere eseguito **entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione**, con la precisazione che a tale termine non trova applicazione la sospensione feriale dei termini processuali.
Il versamento del saldo del prezzo deve aver avvenire con le seguenti modalità: mediante bonifico bancario sul conto corrente indicato dal professionista delegato (con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, farà fede esclusivamente la data di effettivo accredito delle somme sul conto della procedura).
In caso di inadempimento dell'obbligo di pagamento del prezzo:

1) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario, a titolo di cauzione, saranno acquisite a titolo di multa;
2) il professionista procederà a fissare immediatamente un nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita, con una **cauzione pari al 25% del prezzo offerto**, trasmettendo gli atti al Giudice dell'Esecuzione per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.

Entro il medesimo termine per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà produrre la **dichiarazione di cui all'art. 585, ultimo comma, c.p.c**. (resa ai sensi dell'art. 22 del D.lgs n. 231/2007). Il mancato assolvimento di detto onere comporterà la **decadenza** dell'aggiudicatario con conseguente perdita della cauzione.
Se il bene è gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16.07.1905, n. 646, ovvero del D.P.R. 21.01.1976 n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs 01.09.1993 n. 385 **(creditore fondiario)**, il versamento del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità:

1) l'aggiudicatario procederà al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;
2) il professionista delegato verserà al creditore, con valuta dalla data del versamento del saldo del prezzo e nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato una nota contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo nonché le modalità per il versamento diretto indicando il conto corrente di accredito delle somme.

SALDO DELLE SPESE

Nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario deve depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri (es. cancellazione dei gravami, registrazione, etc.) e per le spese di vendita che restano, in ogni caso, a carico del medesimo. La somma forfettaria in questione sarà pari:

- in via generale, **al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione**;
- per i soli terreni agricoli, il **venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione**.

Nel caso di mancato versamento del saldo delle spese nel termine sopra indicato, il professionista delegato depositerà una relazione attestante il mancato versamento e il decreto di trasferimento verrà emesso solo all'esito del saldo delle spese da parte dell'aggiudicatario.

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, nonché di oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, a mero titolo esemplificativo, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, oltre alle spese condominiali dell'anno in

corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e, comunque, non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò già tenuto conto nella valutazione dei beni.
Il bene sarà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; tali iscrizioni e trascrizioni, laddove esistenti al momento della vendita, saranno cancellate dal professionista delegato a spese dell'aggiudicatario - salvo quanto disposto dall'ordinanza di delega in merito al mancato versamento del saldo delle spese - a meno che l'aggiudicatario medesimo non lo esoneri espressamente.
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.

PUBBLICITÀ LEGALE

Di ciascun avviso di cui agli artt. 570 e 591 bis c.p.c. sarà eseguita la pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c. con le seguenti modalità:

- **almeno 60 (sessanta)** giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto: pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della perizia di stima (comprensiva delle fotografie e delle planimetrie) sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "*Portale delle Vendite Pubbliche*" **(PVP)**, come previsto dall'art. 490, comma 1, c.p.c.;
- **almeno 45 (quarantacinque)** giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto e fino al giorno della stessa: pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici sul sito internet ***www.astegiudiziarie.it***;
- **per il periodo di almeno 45 (quarantacinque)** giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto e fino al giorno della stessa: pubblicazione a cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A., di un annuncio di vendita, tramite il sistema "***Rete Aste Real Estate***" sui siti internet *Casa.it* e *Idealista.it;*
- **almeno 45 (quarantacinque)** giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto e fino al giorno della stessa: pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima e gli allegati fotografici e planimetrici sul sito internet ***www.astalegale.net***;
- **per il periodo di almeno 45 (quarantacinque)** giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto e fino al giorno della vendita pubblicazione a cura di Astalegale.net S.p.A. di un annuncio di vendita sui siti internet *Immobiliare.it* e *Bakeca.it.*

La partecipazione alla vendita implica

- la conoscenza integrale dell'ordinanza di delega, della relazione peritale e dei relativi allegati;
- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;
- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Tutte le attività riservate per legge al cancelliere o al Giudice dell'Esecuzione avranno luogo, a cura del professionista delegato, presso i propri locali in Potenza (85100 PZ) alla Via dei Molinari, 14, I° piano, ove avranno luogo anche la deliberazione sulle offerte e le relative determinazioni conseguenti.

Per supporto tecnico e richiesta informazioni, anche per partecipare alla vendita telematica, è possibile contattare telefonicamente l'assistenza di **Astalegale.net al numero 02 800 300 21 -** dal lunedì al venerdì, nelle fasce orarie **09:00/13:00** e **14:00/18:00** - oppure all'indirizzo elettronico: **garaimmobiliare@astalegale.net.**

La visita dell'immobile potrà essere prenotata, tramite il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (PVP), entro e non oltre quindici giorni prima della data fissata per la vendita. Eventuali richieste di disdetta o di spostamento della visita dovranno essere comunicate con tempestività al Custode, fermo restando che le visite non potranno essere effettuate oltre il suddetto termine.

Maggiori informazioni potranno richiedersi presso la Cancelleria delle Espropriazioni immobiliari del Tribunale di Potenza **oppure,** previo appuntamento telefonico, **al Custode Giudiziario nonché Professionista Delegato,** Avv. Giovanni BARONE Cell. 338 35 89 783. o tramite posta elettronica agli indirizzi: giovannibarone4@gmail.com – barone.giovanni@cert.ordineavvocatipotenza.it

Potenza, 26.11.2026

Il Professionista Delegato
Avv. Giovanni BARONE