



TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa ANGELA ALBORINO
Procedura Esecutiva immobiliare n. 104/2022 R.G.E.I.
Delegato alla vendita Avv. Valentina Cuomo

IV° AVVISO DI VENDITA IN MODALITA' TELEMATICA SENZA INCANTO
CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA

Il professionista delegato **Avv. Valentina Cuomo**, domiciliata presso il suo Studio in Potenza, viale Marconi n.109/A,

- vista l'ordinanza del G.E. Dr.ssa ANGELA ALBORINO del 3 luglio 2024 con cui è stata conferita la delega di vendita con modalità telematica asincrona senza incanto con unico rilancio secondo le disposizioni ivi riportate 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 e il successivo provvedimento del 10.09.2025 per l'espletamento di ulteriori tentativi di vendita;
- visto l'art. 591 bis c.p.c. vigente;
- considerato che, nel caso di specie, non sono emersi elementi tali da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;
- ritenuto che la vendita abbia luogo unicamente nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573, 574 c.p.c.;

AVVISA

che il giorno **MARTEDI' 16 DICEMBRE 2025 alle ore 12:00**
presso lo Studio del professionista delegato, con sede in Potenza, viale Marconi n. 109/A,
si procederà alla

VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO con unico rilancio segreto

tramite la piattaforma www.spazioaste.it, del seguente bene immobile pignorato costituente lotto unico, di seguito descritto e come meglio individuato nella relazione tecnica d'ufficio depositata agli atti del fascicolo dell'esecuzione immobiliare, alla quale si fa espresso rinvio.

TERMINE per la PRESENTAZIONE dell'OFFERTA TELEMATICA : entro le ore 12:00 del 15.12.2025

DESCRIZIONE IMMOBILE

LOTTO UNICO:

Diritto di piena proprietà per l'intero (quota 1/1) di porzione di fabbricato ubicato in Comune di Genzano di Lucania (PZ), via Giuseppe Verdi n.47, composto da:

- casa di abitazione posta al piano terra con accesso autonomo dalla strada pubblica, composta da un ingresso, un soggiorno/pranzo con cucinino, un bagno, tre camere da letto, un disimpegno e un piccolo accessorio lavanderia/ripostiglio, distinta nel **Catasto Fabbricati** del Comune di **Genzano di Lucania (PZ)**, al **foglio 43, particella 1178 sub 7**, categoria A/2, classe 2, vani 6, via Giuseppe Verdi, piano T, Rendita Euro 433,82.

PREZZO BASE: € 28.476,56 (ventottomilaquattrocentosettantasei/56)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE: € 21.357,42 (ventunomilatrecentocinquantesette/42) (pari al 75% del prezzo base)

Offerte in aumento in caso di gara: Unico Rilancio Segreto in modalità asincrona entro 30 (trenta) minuti dall'inizio della gara.

L'offerta minima presentabile dal partecipante, quindi, potrà essere inferiore fino ad un quarto rispetto al prezzo base, nel senso che il professionista delegato potrà ritenere valida l'offerta che indica un prezzo pari al 75% del prezzo base sopra indicato.

Stato detentivo e situazione urbanistica del bene:

STATO OCCUPATIVO DEGLI IMMOBILI: OCCUPATO dall'esecutato e dalla sua famiglia.

PRECISAZIONI URBANISTICHE: si richiama integralmente quanto specificato sul punto nella consulenza tecnica d'ufficio del Geom. Rocco SILEO del 31 maggio 2024:

"Il fabbricato in cui è inserito il cespite oggetto di pignoramento è stato edificato giusta Concessione n. 346/1977 prot. n. 34 del 25/02/1978 e Concessione n. 125/80 prot. n. 109 del 12/07/1980.

Lo stato dei luoghi del bene pignorato è conforme alla consistenza catastale, ma presenta difformità sanabili in ordine alla diversa distribuzione degli spazi interni con una diversa rappresentazione grafica della finestra di aerazione del RK.

*Dalla sovrapposizione della planimetria catastale e dello stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo sono state riscontrate **difformità catastali** consistente nelle variazioni della distribuzione interna degli ambienti.*

Il costo per sanare le difformità catastali è stimato in complessivi € 500,00 ed è stato detratto dal prezzo a base d'asta

*Lo stato dei luoghi rilevato presenta **difformità urbanistiche** sanabili rispetto allo stato autorizzato.*

Il cespite oggetto di pignoramento non risulta regolare sotto il profilo edilizio ed urbanistico per la diversa distribuzione degli spazi interni e per la ridotta apertura del RK sul prospetto esterno. Per la regolarizzazione urbanistica del cespite occorre presentare SCIA in sanatoria.

I costi di regolarizzazione urbanistica sono stimati in € 1.600,00 di cui € 516,00 per sanzione amministrativa e € 70,00 per diritti di segreteria

I costi per la regolarizzazione delle difformità catastali e urbanistiche sono stati detratti dal prezzo a base d'asta."

Dalla perizia del CTU:

- non risulta il certificato di agibilità;
- risulta che l'abitazione **non è dotata di attestato di prestazione energetica (c.d. APE)**, che sarà redatto al momento dell'aggiudicazione. Il costo dell'APE è pari a Euro 250,00.

Per quant'altro non specificato nel presente avviso si rimanda a tutte le prescrizioni indicate nella CTU redatta dal Geom. Rocco SILEO visibile sul portale del Ministero (PVP) e sui siti www.astegiudiziarie.it e www.astalegalenet.it

REGIME DELLA VENDITA

1. Il fascicolo, con la descrizione e la situazione dei beni, è consultabile, previo appuntamento telefonico, presso lo Studio legale Cuomo in Potenza, viale Marconi n. 109/A, nonché presso il Tribunale di Potenza, Cancelleria delle esecuzioni immobiliari.

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 104/2022 R.G.E.I.
PROFESSIONISTA DELEGATO E CUSTODE GIUDIZIARIO AVV. VALENTINA CUOMO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale di tutto il contenuto dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e della relazione di stima del C.T.U., con tutte le prescrizioni ivi contenute.

2. Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore CTU Geom. Rocco SILEO (depositata il 31 maggio 2024), (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili, si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto, (in ogni caso, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, quinto comma e art. 40, sesto comma della Legge n. 47 del 1985 e successive modificazioni e integrazioni, come da D.P.R. 06.06.2001 n. 380 art. 46 comma 5, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del Decreto di Trasferimento emesso dall'autorità giudiziaria. Eventuali oblazioni e diritti di segreteria saranno a carico dell'aggiudicatario).
3. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001 n.380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura, (eventuali differenze di misura, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo).
La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagati dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
4. Il prezzo base per le offerte è fissato come sopra indicato, con la precisazione che saranno considerate valide le offerte inferiori fino ad un quarto rispetto al prezzo base.
5. La vendita è assoggetta al regime fiscale vigente e l'aggiudicatario, ove in possesso dei requisiti di legge potrà usufruire delle agevolazioni fiscali per l'acquisto, previa istanza per iscritto al professionista delegato.
6. **Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico dell'aggiudicatario.**
Le spese della fase di trasferimento della proprietà (spese per l'adempimento degli obblighi tributari, di registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento), così come parte del compenso del delegato per detta fase, sono a carico dell'aggiudicatario.
7. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (iscrizioni e trascrizioni) sono anch'esse a carico dell'aggiudicatario, ma lo stesso potrà dispensare il professionista delegato dai relativi adempimenti con espressa dichiarazione sottoscritta.
8. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
9. La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuato a cura del Custode Giudiziario (Avv. Valentina Cuomo), salvo che l'aggiudicatario lo esoneri.
10. La visita dell'immobile potrà essere prenotata mediante l'apposita funzione di prenotazione per la richiesta di visita degli immobili presente sul portale delle vendite pubbliche con la precisazione che l'esame dei beni sarà consentito a qualunque interessato dopo che il Custode Giudiziario avrà preavvisato gli occupanti dell'immobile pignorato almeno sette giorni prima della visita.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: ASTALEGALE.NET S.P.A.

PORTALE del gestore della vendita telematica: www.spazioaste.it

REFERENTE DELLA PROCEDURA: Avv. Valentina Cuomo

Ogni offerente, esclusi il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, potrà formulare offerte per l'acquisto **entro e non oltre le 24 ore precedenti la data della vendita ovvero ENTRO le ore 12:00 del giorno lunedì 15 DICEMBRE 2025.**

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) Le complete generalità dell'offerente e precisamente:**

- **se persona fisica:** il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, la residenza, il domicilio, il recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile.

Qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015.

- **se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni**, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

- **se l'offerente è minorenne** l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

- **se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno** l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- **b) L'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;**
- **c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;**
- **d) il numero o altro dato identificativo del lotto;**
- **e) la descrizione del bene;**
- **f) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;**
- **g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;**
- **h) il prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita;**
- **i) il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a centoventi giorni dalla data dell'aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale);**
- **l) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari almeno al dieci per cento (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 dell'offerente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico a cauzione;
- **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:

- **se l'offerente è persona fisica:** fotocopia del documento di identità valido e copia del codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;

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 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;

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;

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;

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

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

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

oppure:

- 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:

▪ **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;

▪ 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 dovrà essere formulata mediante invio** a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail - PEC del professionista delegato: avvocatovalentinacuomo@pec.it;

▪ **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.

L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata del **10% (dieci per cento) del prezzo offerto**) deve essere versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico bancario irrevocabile sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica "ASTALEGALE.NET S.P.A." e dedicato al Tribunale di Potenza (*Procedura Esecutiva Immobiliare nr. 104/2022 R.G.E.*) ed avente il seguente

IBAN: IT 75 A 03268 22300 0521 3639 9670

in essere presso Banca Sella

Il bonifico, con causale "**Versamento cauzione – Procedura esecutiva n. 104/2022 RGE**", 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;

In caso di rifiuto dell'acquisto, la cauzione sarà trattenuta.

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 verrà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato (www.spazioaste.it) attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato Avv. Valentina Cuomo o altro luogo idoneo allo svolgimento della vendita in modalità telematica;

Le buste telematiche contenenti le offerte non verranno 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 (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 giorno **16 DICEMBRE 2025 ALLE ORE 12:00** fissato per l'esame delle offerte, il Professionista Delegato:

- 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 e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

VERIFICA DI AMMISSIBILITÀ E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Il professionista delegato, all'esito della verifica preliminare sull'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e seguenti c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega del G.E.:

a) nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE** validamente formulata:

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

b) nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**:

Il professionista delegato procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti che avrà luogo con la modalità della **"Gara Telematica Asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dell'unico rilancio segreto"**.

GARA TRA GLI OFFERENTI

La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema della **UNICA OFFERTA SEGRETA con la precisazione che 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.**

In particolare:

- I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- Ogni partecipante potrà formulare **un'unica ulteriore offerta** nel periodo di durata della gara;
- Ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara.

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

La gara avrà una durata di **TRENTA MINUTI** durante i quali ogni offerente potrà presentare un'unica offerta segreta in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione.

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 professionista delegato - 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*).

INDIVIDUAZIONE DELLA MIGLIORE OFFERTA ED EVENTUALE AGGIUDICAZIONE

All'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista delegato 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;

Il professionista delegato 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** dovrà aver luogo entro il termine indicato in offerta oppure nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto al termine massimo consentito di 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà avvenire **entro e non oltre il termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione**, con la precisazione che non trova applicazione la sospensione feriale dei termini processuali.

Il versamento del saldo del prezzo dovrà aver luogo con le seguenti modalità:

- **bonifico bancario sul conto corrente** intestato al Tribunale di Potenza Proc. Esec. n. 104/2022 R.G.E. **vincolato all'ordine del G.E.** i cui estremi IBAN saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato (*con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'accredito del bonifico*).

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo:

- l'aggiudicazione verrà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa;
- 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:

- l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate;

- 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

L'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, **dovrà – altresì - depositare** sul conto corrente bancario intestato al Tribunale di Potenza – Procedura Esecutiva n. 104/2022 RGE vincolato all'ordine del professionista delegato (i cui estremi IBAN saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato) **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;**

La somma forfettaria è 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:

- il professionista delegato depositerà una relazione attestante il mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario;
- l'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del saldo spese da parte dell'aggiudicatario.

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

PUBBLICITÀ LEGALE

Di ciascun avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e art. 591bis c.p.c. verrà 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 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.:

- Pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima, almeno **quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita** senza incanto e fino al giorno della vendita sul sito internet www.astegiudiziarie.it,
- 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.:

- Pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima almeno **quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita** senza incanto e fino al giorno della vendita sul sito internet www.astalegale.net;
- 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 depositato telematicamente nel fascicolo d'ufficio.

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o dinanzi al Giudice delle Esecuzioni o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo Studio:

Studio Legale Cuomo, viale Marconi n. 109/A, POTENZA

Per ogni informazione fare riferimento allo Studio del Custode Giudiziario e Professionista Delegato:

Avv. Valentina Cuomo - viale Marconi n. 109/A, POTENZA,

Tel./Fax. 0971/177.80.44 - valentinacuomo@gmail.com - avvocatovalentinacuomo@pec.it

Si precisa che per **supporto tecnico** durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è inoltre possibile, per l'utente interessato a partecipare alla vendita telematica, ricevere assistenza chiamando al nr. 02.800.300.70 e **supporto aste** sul sito **"ASTALEGALE.NET S.P.A."**:

Potenza, 2 ottobre 2025

Il professionista delegato
Avv. Valentina Cuomo