

TRIBUNALE DI POTENZA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E. Dott.ssa Annachiara Di Paolo
Procedura Esecutiva Immobiliare n.29/2022 RGE

**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 Annachiara Di Paolo del 17/02/2025, con cui è stata conferita la delega di vendita con modalità telematica ex art. 591-bis c.p.c.;
- 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, conseguentemente, di disporre che la vendita abbia luogo unicamente nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c.;
- letto l'art. 560 c. 4 cpc;
- ritenuto che sussistono altresì i presupposti per disporre che la vendita abbia luogo con modalità telematiche (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona) e nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161-ter disp. att. c.p.c. di cui al decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32;

AVVISA

che il giorno **12 DICEMBRE 2025, 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 unica offerta segreta 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 nonché nei chiarimenti in atti del Geom. Giuseppe Araneo, 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 e chiarimenti agli atti)

LOTTO 1 (uno)

- **Piena e intera proprietà 1000/1000 di appartamento ubicato nel Comune di Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro, civico 50, censito al NCEU del Comune di Pignola (PZ) al foglio di mappa 18 particella 1686, sub.17, piano secondo, interno 5, categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita € 283,48. Il bene è occupato ma con titolo non opponibile alla procedura, poiché il diritto di abitazione esistente è stato trascritto successivamente all'ipoteca del creditore, pertanto il bene viene venduto libero dal diritto di abitazione.**

DESCRIZIONE

Tale unità immobiliare è situata al piano secondo di un complesso residenziale a carattere condominiale che si sviluppa su tre piani fuori terra, uno seminterrato e un vano scala insistente su un lotto (destinato, per le parti non edificate, ad area cortiva comune). Al compendio immobiliare si accede dal vano scala in comune con le altre unità abitative presenti nel fabbricato. L'edificio che contiene il compendio immobiliare pignorato è un fabbricato costruito nell'anno 2009, realizzato con struttura portante intelaiata in cemento armato ordinario, solai in laterocemento, travetti prefabbricati e pignatte in laterizio. All'immobile si accede da una stradina privata collegata con Via Aldo Moro. Esso è ubicato a Pignola (PZ) in zona periferica contigua all'abitato; l'area ha carattere prevalentemente residenziale ed è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. L'unità abitativa oggetto

di stima, si compone di soggiorno con balcone, cucina con balcone, due bagni, due camere da letto, disimpegno e un balcone. Presenta un livello di finitura medio e uno stato di manutenzione adeguato; in particolare è caratterizzata da pareti (esterne ed interne) intonacate a civile e dipinte, pavimenti in parquet (e rivestimenti, ove presenti), le bussole interne sono realizzate in legno, gli infissi in pvc con vetro camera, il sistema di oscuramento avviene tramite avvolgibili. L'unità immobiliare è dotata di buona esposizione, ben illuminato. È dotato di impianto elettrico, impianto idrico-sanitario e impianto di riscaldamento. L'altezza dei vari ambienti è pari a 2.70 metri. Non è stato possibile reperire l'attestato di prestazione energetica (APE) originale. Lo stesso è in copia allegato all'atto di provenienza del bene e regolarmente in vigore.

Il fabbricato a cui appartiene l'immobile risulta essere stato realizzato con i seguenti provvedimenti: - Permesso di Costruire n.37/2007 del 12.06.2007 prot. n.386U.T., prat. n.538;- Autorizzazione Paesaggistica n.7022 del 04/06/2007; - Collaudo Statico depositato presso la Regione Basilicata, Dipartimento infrastrutture e Mobilità, Ufficio OO.PP. e Difesa del Suolo di Potenza in data 2010212009 con il n°49BIIIC; Non è stato reperito il certificato di Agibilità, lo stesso è stato richiesto dal costruttore al Comune di Pignola (PZ) in data 19 giugno 2009 ma mai rilasciato. Lo stato dei luoghi è conforme a quanto assentito nei già menzionati provvedimenti.

Il Valore di asta/prezzo di riferimento, è stabilito in **€.149.190,00** per il **lotto 1 (uno)**. Ciascun interessato, tranne quelli esclusi dalla legge, potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base innanzi indicato, purché in misura non eccedente ¼ dello stesso, e quindi non inferiore ad €. 111.893,00 (75% arrotondato) per il **lotto 1 (uno)**.

Oltre imposte dirette e indirette e oneri di legge.

LOTTO 2 (due)

- Piena e intera proprietà 1000/1000 di un locale autorimessa deposito/magazzino ubicato nel Comune di Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro, civico 50, censito al NCEU del Comune di Pignola (PZ) al foglio di mappa 18 particella 1686, sub.8, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 33 mq, rendita € 56,24. Il bene è occupato ma con titolo non opponibile alla procedura, poiché il diritto di abitazione esistente è stato trascritto successivamente all'ipoteca del creditore, pertanto il bene viene venduto libero dal diritto di abitazione.

DESCRIZIONE

Tale immobile è situato al piano seminterrato di un complesso residenziale a carattere condominiale che si sviluppa su tre piani fuori terra, uno seminterrato e un vano scala insistente su un lotto (destinato, per le parti non edificate, ad area cortiva comune). Al compendio immobiliare oggetto di pignoramento si accede sia dal vano scala in comune con le altre unità presenti nel fabbricato, sia dal piazzale antistante l'edificio collegato direttamente con Via Aldo Moro. L'edificio che contiene il compendio immobiliare pignorato è un fabbricato costruito nell'anno 2009. Esso è ubicato a Pignola (PZ) in zona periferica contigua all'abitato; l'area ha carattere prevalentemente residenziale ed è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Il locale garage risulta in buone condizioni ed è fornito di impianto elettrico. L'altezza interna è pari a 2,60 metri. L'unità immobiliare è dotata di buona esposizione.

Il fabbricato a cui appartiene l'immobile risulta essere stato realizzato con i seguenti provvedimenti: - Permesso di Costruire n.37/2007 del 12.06.2007 prot. n.386U.T., prat. n.538;- Autorizzazione Paesaggistica n.7022 del 04/06/2007; - Collaudo Statico depositato presso la Regione Basilicata, Dipartimento infrastrutture e Mobilità, Ufficio OO.PP. e Difesa del Suolo di Potenza in data 2010212009 con il n°49BIIIC; Non è stato reperito il certificato di Agibilità, lo stesso è stato richiesto dal costruttore al Comune di Pignola (PZ) in data 19 giugno 2009 ma mai rilasciato. Lo stato dei luoghi è conforme a quanto assentito nei già menzionati provvedimenti.

Il Valore di asta/prezzo di riferimento, è stabilito in **€.13.320,00** per il **lotto 2 (due)**. Ciascun interessato, tranne quelli esclusi dalla legge, potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto

minore del prezzo base innanzi indicato, purché in misura non eccedente $\frac{1}{4}$ dello stesso, e quindi non inferiore ad **€. 9.990,00 (75%)** per il **lotto 2 (due)**.

Oltre imposte dirette e indirette e oneri di legge.

ASTE GIUDIZIARIE® LOTTO 3 (tre)

- **Piena e intera proprietà 1000/1000 di un locale autorimessa deposito/magazzino ubicato nel Comune di Pignola (PZ) alla Via Aldo Moro, civico 50, censito al NCEU del Comune di Pignola (PZ) al foglio di mappa 18 particella 1686, sub.9, piano S1, categoria C/6, classe 2, consistenza 26 mq, rendita € 44,31. Il bene è occupato ma con titolo non opponibile alla procedura, poiché il diritto di abitazione esistente è stato trascritto successivamente all'ipoteca del creditore, pertanto il bene viene venduto libero dal diritto di abitazione.**

DESCRIZIONE

Tale immobile è situato al piano seminterrato di un complesso residenziale a carattere condominiale che si sviluppa su tre piani fuori terra, uno seminterrato e un vano scala insistente su un lotto (destinato, per le parti non edificate, ad area cortiva comune). Al compendio immobiliare oggetto di pignoramento si accede sia dal vano scala in comune con le altre unità presenti nel fabbricato, sia dal piazzale antistante l'edificio collegato direttamente con Via Aldo Moro. L'edificio che contiene il compendio immobiliare pignorato è un fabbricato costruito nell'anno 2009. Esso è ubicato a Pignola (PZ) in zona periferica contigua all'abitato; l'area ha carattere prevalentemente residenziale ed è dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Il locale garage risulta in buone condizioni ed è fornito di impianto elettrico. L'altezza interna è pari a 2,60 metri. L'unità immobiliare è dotata di buona esposizione

Il fabbricato a cui appartiene l'immobile risulta essere stato realizzato con i seguenti provvedimenti: - Permesso di Costruire n.37/2007 del 12.06.2007 prot. n.386U.T., prat. n.538;- Autorizzazione Paesaggistica n.7022 del 04/06/2007; - Collaudo Statico depositato presso la Regione Basilicata, Dipartimento infrastrutture e Mobilità, Ufficio OO.PP. e Difesa del Suolo di Potenza in data 2010212009 con il n°49BIIIC; Non è stato reperito il certificato di Agibilità, lo stesso è stato richiesto dal costruttore al Comune di Pignola (PZ) in data 19 giugno 2009 ma mai rilasciato. Lo stato dei luoghi è conforme a quanto assentito nei già menzionati provvedimenti.

Il **Valore di asta/prezzo di riferimento**, è stabilito in **€. 10.140,00** per il **lotto 3 (tre)**. Ciascun interessato, tranne quelli esclusi dalla legge, potrà presentare, secondo le modalità di cui in seguito, un'offerta minima di acquisto minore del prezzo base innanzi indicato, purché in misura non eccedente $\frac{1}{4}$ dello stesso, e quindi non inferiore ad **€. 7.605,00 (75%)** per il **lotto 3 (tre)**.

Oltre imposte dirette e indirette e oneri di legge.

La formulazione dell'offerta dovrà avvenire entro e non oltre le ore 11:00 del giorno antecedente (11 DICEMBRE 2025) a quello della udienza di vendita, inviandole 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.

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);
- 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 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 (75%) 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 minorenni, 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.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE, IN VIA ALTERNATIVA, DELL'OFFERTA

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.

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;

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 della **UNICA OFFERTA SEGRETA**.

In particolare: i) 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; ii) ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara; iii) 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 avrà 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.

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

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore);

Individuazione della migliore offerta ed eventuale aggiudicazione, il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione, nella medesima data di vendita, in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita (cui integralmente si rinvia);

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 della procedura intestato a "Tribunale di Potenza Proc. Esec. n.29/2022 R.G.E.", vincolato all'ordine del giudice, di cui il sottoscritto professionista delegato si riserva di comunicare l'IBAN, (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o in mancanza nel termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, (termine non soggetto ad applicazione della sospensione feriale) ed ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'accredito del bonifico.

2) o mediante consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Potenza, proc. Esec., n.29/2022 R.G.E.;

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

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 "Proc. Esec. N.29/2022 Trib. PZ", vincolato all'ordine del professionista delegato in essere presso la Banca BDM S.p.a. con **IBAN: IT03 U054 2404 2010 0000 0155 720**, 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.**

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.

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.

Maggiori informazioni presso lo studio del professionista delegato avv. Giuseppe Lofrano, con studio in Potenza, alla Via F. Filzi n. 4, (tel 0971/1564190 mail: lofranogiuseppe@gmail.com pec: avv.giuseppelofrano@legalmail.it)

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale dell'ordinanza, della relazione peritale e degli allegati;
- l'accettazione di quanto contenuto nel presente avviso di vendita;

Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

Potenza, 12/09/2025

Il Professionista Delegato
(Avv. Giuseppe Lofrano)