



TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA



SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa ANGELA ALBORINO

Procedura Esecutiva immobiliare n. 60/2023 R.G.E.I.

Delegato alla vendita Avv. Valentina Cuomo



I° 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 5 novembre 2025 con cui è stata conferita la delega di vendita con modalità telematica asincrona senza incanto con unico rilancio segreto 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;
- 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 **MARTEDÌ' 24 FEBBRAIO 2026 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.astetelematiche.it, dei seguenti beni immobili pignorati costituenti Lotto 1, Lotto 2 e Lotto 3, di seguito descritti e come meglio individuati nella relazione tecnica d'ufficio depositata agli atti del fascicolo dell'esecuzione immobiliare, alla quale si fa espresso rinvio.



**TERMINI per la PRESENTAZIONE dell'OFFERTA TELEMATICA:
entro le ore 12:00 di LUNEDI' 23 FEBBRAIO 2026**

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.60/2023 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



LOTTO 1:

Diritto di piena proprietà per l'intero (quota 1/1) di porzione di fabbricato ubicato in Comune di Bella (PZ), c.da Sant'Antonio Casalini, composto da:

- locale commerciale (Bar) posto al piano terra con proporzionali diritti di comproprietà indivisa sulla corte comune distinta con la particella 510, composto da un ampio locale, un disimpegno, due bagni con antibagno e una dispensa, distinto nel **Catasto Fabbricati** del Comune di **Bella (PZ)**, al **foglio 23, particella 302**, categoria C/1, classe 2, mq.128, località Sant'Antonio Casalini, piano T, Rendita Euro 680,90.

PREZZO BASE: € 62.800,00 (sessantaduemilaottocento/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE: € 47.100,00 (quarantasettemilacento/00) (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.

LOTTO 2:

Diritto di piena proprietà per l'intero (quota 1/1) di porzione di fabbricato ubicato in Comune di Bella (PZ), c.da Sant'Antonio Casalini, composto da:

- due locali commerciali (ristorante e cucina) posti al piano terra con proporzionali diritti di comproprietà indivisa sulla corte comune distinta con la particella 510. Il ristorante è costituito da un unico ambiente ed è dotato di un locale guardaroba, di un disimpegno, 4 servizi igienici e due locali deposito; la cucina è costituita da un vano principale, un disimpegno, due locali di servizio destinati a deposito e forno ed è comunicante con il ristorante attraverso il corridoio interno, distinti nel **Catasto Fabbricati** del Comune di **Bella (PZ)** al:
 - **foglio 23, particella 295 sub 1**, categoria C/1, classe 1, mq. 156, località Sant'Antonio Casalini, piano T, Rendita Euro 708,99 e
 - **foglio 23, particella 511 sub 1**, categoria C/1, classe 2, mq. 121, località Sant'Antonio Casalini, piano T, Rendita Euro 643,66.

PREZZO BASE: € 164.900,00 (centosessantaquattromilanovecento/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE: € 123.675,00 (centoventitremilaseicentosettantacinque/00) (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.

LOTTO 3:

Diritto di piena proprietà per l'intero (quota 1/1) di porzione di fabbricato ubicato in Comune di Bella (PZ), c.da Sant'Antonio Casalini, composto da:

- casa di abitazione posta al piano primo con proporzionali diritti di comproprietà indivisa sulla corte comune distinta con la particella 510, composta da un ingresso/disimpegno, una cucina con soggiorno/pranzo da un disimpegno che dà accesso alla zona notte, un bagno e una camera da letto, distinta nel **Catasto Fabbricati** del Comune di **Bella (PZ)**, al **foglio 23, particella 511 sub 2**, categoria A/3, classe 2, vani 5, località Sant'Antonio Casalini, piano 1, Rendita Euro 126,53.

PREZZO BASE: € 28.200,00 (ventottomiladuecento/00)

OFFERTA MINIMA PRESENTABILE: € 21.150,00 (ventunomilacentocinquanta/00) (pari al 75% del prezzo base)

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 dei beni:

STATO OCCUPATIVO DEGLI IMMOBILI:

LOTTO 1: OCCUPATO senza titolo

LOTTO 2: OCCUPATO senza titolo

LOTTO 3: OCCUPATO dall'esecutato

PRECISAZIONI URBANISTICHE: si richiama integralmente quanto specificato sul punto nella consulenza tecnica d'ufficio del Geom. Rocco SILEO del 19 febbraio 2025 e successiva integrazione in data 3 ottobre 2025:

Lotto n. 1

Il locale ristrutturato con la L. 219/81 ha destinazione commerciale, la tettoia, per una parte, non rispetta gli standard igienico sanitari previsti dalla normativa.

L'intero lotto manca della certificazione di agibilità.

Sia il locale commerciale sia i locali accessori hanno diversa distribuzione degli spazi interni. La tettoia è parzialmente difforme dal progetto autorizzato con Concessione n. 11/87 per la diversa distribuzione degli spazi interni e per la variazione dei prospetti dovuta alla differente tipologia dei materiali utilizzati.

La veranda è stata realizzata senza nessun titolo autorizzativo pertanto deve essere demolita.

I costi per la demolizione della veranda e smaltimento sono stimati in complessivi € 2.500,00.

I costi per la SCIA in sanatoria del lotto n. 1 per sanare la diversa distribuzione degli spazi interni con gli adeguamenti e le variazioni prospettiche, ammontano a € 3.000,00.

Complessivamente i costi per la regolarizzazione del lotto n. 1 ammontano a € 5.500,00 (= € 2.500,00 + € 3.000,00).

L'importo per la regolarizzazione è stato detratto dal prezzo base d'asta del lotto n. 1.

Lotto n. 2

Il lotto n. 2 – Locale commerciale adibito a sala ristorante e cucina è inserito nel progetto presentato al Comune di Bella e autorizzato con Permesso a costruire n. 3 del 03/04/2015 per l'ampliamento e riqualificazione di una struttura di ristorazione e realizzazione di una sala ricevimento e sala polifunzionale ed impianti turistici complementari che comprende la riqualificazione dell'esistente e una nuova costruzione.

Lo stato attuale della cucina (part. 511 sub. 1), deve essere riqualificato (così come si desume dai documenti allegati al citato progetto ammesso a finanziamento dalla Regione Basilicata con istanza n. n. IST110000356).

Le difformità urbanistiche rilevate dell'intero lotto n. 2 si possono sanare presentando un Permesso a costruire in sanatoria che preveda il cambio di destinazione d'uso della cucina e regolarizzazione dei locali adiacenti privi di titolo autorizzativo.

La planimetria dello stato di fatto della sala ristorante (Part. n. 295 sub. 1) risulta conforme alla planimetria autorizzata salvo la diversa utilizzazione di alcuni locali, pertanto non necessita di adeguamenti urbanistici. I costi per il rilascio del Permesso a costruire in sanatoria sono stimati in complessivi € 30.000,00 comprensivi di oneri urbanistici, spese tecniche.

L'importo per l'adeguamento, riqualificazione, cambio di destinazione d'uso ecc. è stato detratto dal prezzo base d'asta del lotto n. 2

L'abitazione è stata realizzata mediante sopraelevazione della originaria stalla (cucina del lotto n. 2), senza nessun titolo autorizzativo, ed è totalmente abusiva.

Allo stato attuale **non è sanabile** come abitazione perché ricade in una zona "Turistico collinare".

Il prezzo a base d'asta è stato stimato come valore d'uso."

Dalla perizia del CTU:

- non risultano i certificati di agibilità;
- risulta che gli immobili **non sono dotati di attestati di prestazione energetica (c.d. APE)**, che sarà redatto al momento dell'aggiudicazione. Il costo di ciascuna attestazione (APE) è pari a Euro 250,00.

4

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.
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 19 febbraio 2025 e successiva integrazione in data 3 ottobre 2025), (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. L'offerente dovrà dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo in caso di aggiudicazione definitiva, come previsto dall'art. 585 comma 3 c.p.c.

6. 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.
7. **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.
8. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura (salvo quanto indicato nel caso di mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario).
9. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonerà gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali.
10. 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.
11. 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: ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A.

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

REFERENTE DELLA PROCEDURA: Avv. Valentina Cuomo

➤ **il TERMINE PER LA FORMULAZIONE DELLE OFFERTE**

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 23 FEBBRAIO 2026.**

➤ La **DATA DELLA VENDITA TELEMATICA** è fissata per il giorno **MARTEDÌ 24 FEBBRAIO 2026 alle ore 12:00**

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.

In caso di plurime offerte ammissibili – si darà avvio alla gara tra più offerenti, che avrà luogo nella forma della **VENDITA ASINCRONA CON UNICO RILANCIO SEGRETO** con le modalità telematiche, in tale ipotesi il

➤ **TERMINI DI SVOLGIMENTO DELL'EVENTUALE GARA TRA GLI OFFERENTI**

(ovverosia, il termine entro il quale gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio con le modalità telematiche) è di **30 (TRENTA) MINUTI**

➤ la **DATA PER LE DETERMINAZIONI FINALI SULLE OFFERTE**

MARTEDÌ 24 FEBBRAIO 2026

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:**

- il cognome, il nome, il luogo, la data di nascita, il codice fiscale o partita IVA, la residenza, il domicilio, il recapito telefonico dell'offerente.

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

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

- **se l'offerente è minorenne** l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa 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 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.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

- **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

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@giustiziacer.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.

CAUZIONE

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 "ASTE GIUDIZIARIE IN LINEA S.P.A." e dedicato al Tribunale di Potenza (*Procedura Esecutiva Immobiliare nr. 60/2023 R.G.E.*) ed avente il seguente

IBAN: IT 21 E 03268 22300 05284940044D
in essere presso Banca Sella S.p.A

Il bonifico, con causale "Versamento cauzione – Procedura esecutiva n. 60/2023 RGE", dovrà essere effettuato **in modo tale che l'accrédito 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'accrédit des sommes sur le compte courant au nom de la procédure selon la tempistica prévue, **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.astetelematiche.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.astetelematiche.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 **MARTEDÌ 24 FEBBRAIO 2026 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.

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.

10

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*).

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 delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

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:

- la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte;
- la vendita non abbia avuto luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta;
- 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.
-

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.

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.



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. 60/2023 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'accrédito del bonifico*);
oppure
- consegna al professionista delegato di un **assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Potenza Proc. Esec. n. 60/2023 R.G.E.**

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 (credитore 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 accrédito 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. 60/2023 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 deporrà 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 delegato accanterà una somma pari all'importo necessario per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data e procederà agli adempimenti per la distribuzione del residuo ai creditori;
- l'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del saldo spese da parte dell'aggiudicatario;
- le somme che si rendessero necessarie per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli eccedenti la misura quantificata dal professionista saranno comunque poste a carico dell'aggiudicatario.

In ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione, 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 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.:

- 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,
- 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 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;
- 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.

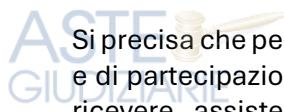
Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o dinanzi al Giudice delle Esecuzioni o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo Studio:

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 contattando **Aste Giudiziarie In linea S.p.A.** al nr. **0586.20141** e email: assistenza@astetelematiche.it

I recapiti sopra indicati sono attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9:00 alle ore 13:00 e dalle ore 14:00 alle ore 18:00.

Potenza, 17 dicembre 2025

Il professionista delegato
Avv. Valentina Cuomo



PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.60/2023 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

