

Professionista delegato

Avv. Elena Pompeo

Via G. Marconi n.97

85054 Muro Lucano (Pz)

Via Mario Mascia n. 8

84124 Salerno



AVVISO DI VENDITA

PROC. N. 75 del 2021 del Tribunale di Potenza

L'Avv. Elena Pompeo, nella qualità di Professionista delegato, ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c. e dell'art. 179-ter disp.att. c.p.c. con ordinanza resa dal Giudice dell'Esecuzione, dott. Davide Visconti, in data 21 febbraio 2024 R.G.E 75 del 2021 pendente innanzi al Tribunale di Potenza con la quale si è ritenuto di disporre che la vendita abbia luogo unicamente nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c., successivo provvedimento del 05 marzo 2025 e successiva ordinanza del 26 giugno 2025;

ritenuto, altresì, di disporre la vendita dei beni sottoindicati con delega delle operazioni ex art. 591-bis 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;

P.Q.M. visti gli artt. 569 e ss c.p.c. e visto l'art. 591-bis c.p.c. ed esaminata la relazione redatta dall'esperto stimatore nominato ex art. 568 c.p.c., Geom Rocco Sileo 18.01.24 depositata presso la competente Cancelleria

AVVISA

che il **giorno 13 gennaio 2026, entro le ore 12,00** gli interessati dovranno presentare offerte di acquisto della **vendita asincrona con un unico rilancio segreto SENZA INCANTO**, della quale si procederà all'apertura ed all'aggiudica il **giorno 14 gennaio 2026, alle ore 14,00** con il prosieguo e, quindi, l'esame delle offerte di acquisto ai sensi dell'art. 572 c.p.c., ovvero la gara tra gli offerenti di cui all'art. 573 c.p.c. (nel caso di più offerte per lo stesso lotto) dell'immobile, in seguito descritto alle modalità e condizioni di seguito riportate nella forma della gara asincrona con unico rilancio segreto degli immobili.

Qualora sia presentata una sola offerta pari o superiore al valore dell'immobile come determinato, la stessa sarà senz'altro accolta ed il bene aggiudicato all'offerente; qualora, invece, il prezzo offerto sia inferiore rispetto al prezzo stabilito in misura non superiore ad un quarto, l'offerta sarà accolta se non vi è seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e se non sono state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.; ove siano state presentate istanze di assegnazione e, anche a seguito della gara tra gli offerenti non sia stata raggiunta una offerta pari al prezzo posto a base d'asta, il bene staggito verrà assegnato al creditore istante a norma dell'articolo 588 e 589 cpc; in caso di pluralità di offerte gli offerenti saranno immediatamente invitati a una gara sull'offerta più alta con aggiudicazione in favore del maggior offerente anche in caso di mancanza di adesione alla gara; nel caso in cui pervengono plurime offerte al medesimo prezzo e, per mancanza di adesioni non si faccia luogo alla gara l'immobile sarà aggiudicato all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 2: abitazione e area urbana site nel Comune di Potenza, Via Borea, 145/P F. 13, part. 594, sub. 1 e sub. 2;

Il prezzo di vendita è stabilito in **Euro 8.258,20 (Euro ottomiladuecentocinquantotto/20)**; l'offerta minima presentabile ex art. 572 c.p.c. è stabilita in **€. 6.193,65 (Euro seimilacentonovantatre/65)** corrispondente al 75% del relativo prezzo base.

LOTTO 3 - abitazione sita nel Comune di Potenza, Via Borea, 145/P Fg 13, part. 594, sub. 4.



Il prezzo di vendita è stabilito in **Euro 17.000,31 (Euro diciassettemila/31)**; l'offerta minima presentabile ex art. 572 c.p.c. è stabilita in **€ 12.750,24 (Euro dodicimilasettecentocinquanta/24)** corrispondente al 75% del relativo prezzo base.

L'esperto riferisce quanto segue:

LOTTI N. 2 E 3

Inquadramento territoriale

Il Ctu riferisce quanto segue.

I lotti n. 2 e n. 3 sono ubicati nel Comune di Potenza, in via Borea n. 145/p (già Via Cerreta) e fanno parte di un unico fabbricato. Il compendio pignorato si trova a nord della città di Potenza, a circa 10 chilometri dal capoluogo di regione, a circa 1020 metri s.l.m. con una buona esposizione, in una zona periferica della cittadina lucana, trattasi di una zona dove non sono presenti i servizi extra quartiere come uffici pubblici, banche, studi professionali, farmacie e negozi. La contrada in cui sono ubicati i cespiti pignorati presenta solo l'urbanizzazione di tipo primario (strade asfaltate, acqua, luce, fognatura, ecc.), mentre la città di Potenza è dotata di tutti gli altri servizi, ivi compreso scuole di ogni ordine e grado, università ed è sede del più grande ospedale della Regione Basilicata, l'Ospedale S. Carlo. La città di Potenza è collegata alle regioni limitrofe dell'autostrada A5, una diramazione di 50 km dall'autostrada A2 e dal nodo ferroviario sulla linea principale che va da Salerno a Taranto, gestita da FS Trenitalia. Dispone inoltre di un collegamento ferroviario gestito delle Ferrovie Appulo-Lucane. La città è anche collegata con i centri abitati della regione con un efficiente servizio di pullman. Inoltre un servizio di pullman collega Potenza a Roma. Tutti i cespiti che costituiscono entrambi i lotti 2 e 3 sono interclusi, così come rappresentato nella planimetria riportata. Gli immobili non hanno accesso diretto dalla strada pubblica, ma attraverso le particelle n. 1004, n. 1370, n. 1433, n. 590 e n. 1477 del foglio 13 che consente l'accesso ai lotti interclusi anche con mezzi meccanici. Si precisa che, sia le aree di pertinenza che le aree su cui insiste la strada di accesso non sono state pignorate e sono in parte di proprietà dell'esecutato e in parte di terzi, pertanto occorre tenere conto della costituzione di una servitù prediale di passaggio che permette l'accesso agli immobili pignorati attraverso i fondi serventi. La superficie dei fondi serventi (non pignorati) necessaria per l'accesso ai cespiti pignorati è di circa 300 mq, e la servitù prediale di passaggio viene stimata per un valore complessivo di € 2.000,00 da ripartire in parti uguali tra i due lotti interclusi. L'importo della servitù è stato detratto dalla stima del prezzo a base d'asta.

LOTTO 2

Descrizione

Il lotto n. 2 è costituito da un'abitazione con annesso deposito e area urbana sita nel Comune di Potenza, ubicata al piano terra di Via Borea n. 145/P.

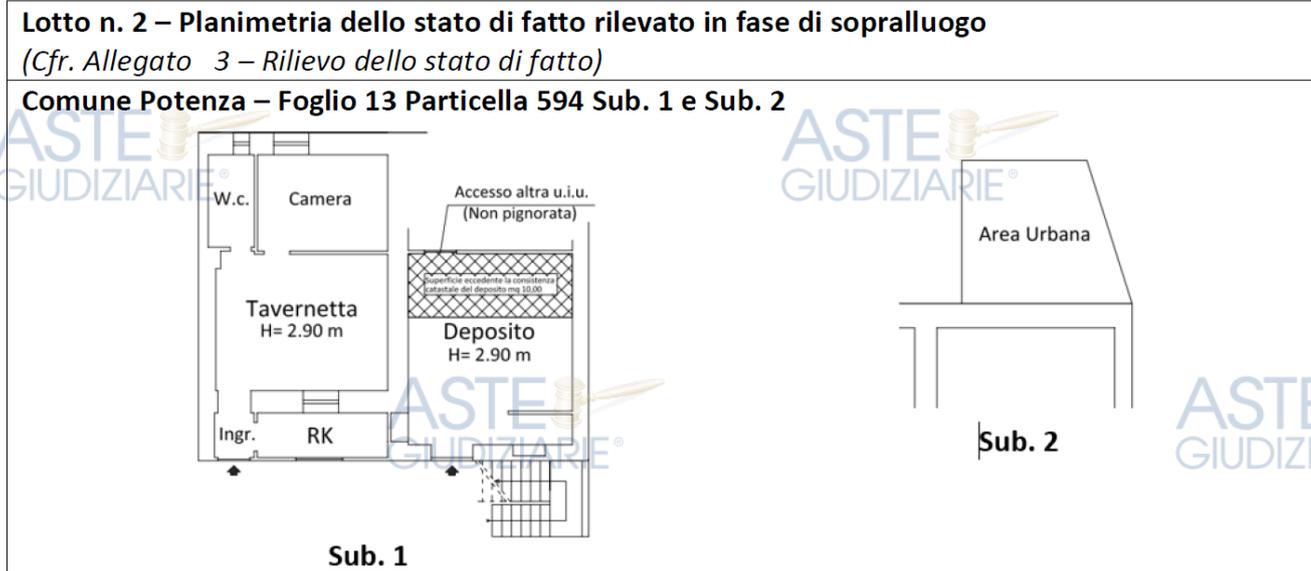
L'abitazione confina con stessa ditta da due lati, propr.xx, propr.xx, salvo altri, mentre l'area urbana confina con stessa ditta da due lati, propr. xx, salvo altri.

Ubicazione Potenza Via Borea n. 145/P Fabbricati Fg 13 part 594 sub 1 Cat C/2 Cl 2 mq 59 Rendita €103,60*
Potenza, Via Borea snc Fabbricati Fg 13 part 594 sub 2 Cat C/2 Cl 3 mq 12 Rendita € 24,79*

(*) il bene pignorato (F. 13, part. 594, sub. n. 1) è difforme da quanto riportato negli atti catastali perché la superficie rilevata del deposito è maggiore di quella catastale di mq 10,00. Nel calcolo del valore a base d'asta è stata considerata la sola superficie pignorata corrispondente alla superficie catastale.

(**) Il bene pignorato (F. 13, part. 594, sub. n. 2) è difforme da quanto riportato negli atti catastali perché è stato demolito senza aggiornamento catastale. L'attuale destinazione d'uso è "F/1 - Area urbana" mentre catastalmente è censito come "C/2 - Deposito".

Lo stato di fatto è di seguito rappresentato:



L'abitazione, del lotto n. 2, è ubicata al piano terra e fa parte di un edificio che si sviluppa su due livelli oltre il sottotetto, facente parte di un edificio plurifamiliare, funzionalmente indipendente e con accessi autonomi dall'esterno. Al fabbricato si accede attraverso un'area di pertinenza individuata in una porzione della particella 1477 del foglio 13, destinata a piazzale e spazi di manovra, intestata all'esecutato, ma non oggetto di pignoramento. Si precisa che tale area unitamente alla strada di accesso ricade su aree private di proprietà anche di terzi, pertanto occorre tenere conto della costituzione di una servitù prediale di passaggio che per permette di accedere all'immobile pignorato attraverso un fondo servente. Tale superficie dei fondi non pignorati per accedere al cespite pignorato sia a piedi, nonché con mezzi rotabili è di circa 300 mq, e la servitù prediale di passaggio (strada e aree di pertinenza) viene stimata per un valore di € 2.000,00 per entrambi i lotti interclusi. L'unità immobiliare è stata edificata prima del 01/09/1967, così come dichiarato in sede di sopralluogo dall'esecutato. L'abitazione (lotto n. 2) è composta da un ingresso con un angolo cottura, da un bagno, da una tavernetta che ha anche funzioni di zona giorno, da una camera, da un deposito con accesso autonomo e da un'area urbana derivante dalla demolizione del deposito riportato in catasto con il sub. 2. L'abitazione è dotata di impianto elettrico, idrico mentre l'impianto di riscaldamento è comune con il lotto n. 3. Il costo per rendere autonome le due unità mediante la modifica dell'impianto di riscaldamento esistente è stimato in complessivi € 2.000,00. Dal prezzo a base d'asta di ciascun lotto è stato detratto l'importo di € 1.000,00. Gli infissi interni sono in legno mentre gli infissi esterni sono in alluminio. Il deposito è collegato tramite una porta interna ad un'altra unità immobiliare non soggetta a pignoramento. La superficie complessiva del deposito è maggiore di mq 10,00 rispetto a quella riportata in catasto ed indicata negli atti di pignoramento. Nella determinazione del prezzo a base d'asta si è tenuto conto anche delle spese necessarie a separare la superficie pignorata da quella non pignorata a cura dell'aggiudicatario. Lo stato complessivo in cui si trova l'unità immobiliare è discreto. Manca la documentazione relativa all'impianto termico, che dovrà necessariamente essere separato da quello dell'abitazione del lotto 3 prima della vendita. Dopo l'adeguamento dell'impianto termico potrà essere redatto anche l'APE a cura e spese dell'aggiudicatario. La superficie netta interna dell'abitazione rilevata in sede di sopralluogo è di mq 47,31, l'altezza interna è di m 2,90. La superficie netta interna del deposito rilevata in sede di sopralluogo è di mq 30,81 con altezza interna di m 2,90. La superficie lorda commerciale dell'abitazione è di mq 61,00. La superficie lorda del deposito è di mq 39,00 da cui deve essere detratta la superficie non pignorata di mq 11,50 (nella planimetria del rilievo è evidenziata con il tratteggio), pertanto la superficie commerciale del deposito considerata nella stima è, quindi, 27,50 mq ridotta al 25%. La superficie dell'area urbana è di mq 17,64 ridotta al 10%. La superficie commerciale del lotto n. 2 ridotta come sopra specificato è di complessivi mq 70. Le superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato ai sensi del D.P.R. 138/98, e sono state calcolate con i criteri previsti dall'art. 568 c.p.c. come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

Difformità catastali

Dalle risultanze del sopralluogo e dalla sovrapposizione della planimetria catastale e dello stato di fatto del **Lotto n. 2** è stato rilevato che l'unità immobiliare ha subito la variazione nella distribuzione interna degli ambienti ed è stato oggetto anche di ampliamento della superficie interna mediante la chiusura con muratura

di tamponamento (non strutturale) di un portico con relativo cambio di destinazione in superficie abitabile. L'unità immobiliare è accatastata come C/2 in difformità dell'effettiva destinazione d'uso e dell'autorizzazione urbanistica, pertanto occorre procedere al cambio di destinazione d'uso. La consistenza catastale è inferiore alla consistenza reale. La differenza si riscontra in corrispondenza del deposito adiacente l'abitazione. Tuttavia, la consistenza reale è conforme all'autorizzazione urbanistica rilevata dagli atti allegati alla Concessione Edilizia Pratica n. 159/80 Prot. Gen. 5700/80- 4776/82 rilasciata dal Comune di Potenza il 04/10/1982 per la costruzione della sovrastante abitazione che costituisce il lotto n. 3. Il deposito annesso all'abitazione, inoltre, è dotato di un accesso ad una unità immobiliare non ricompresa tra i beni oggetto di pignoramento e non intestata all'esecutato. L'unità immobiliare censita catastalmente con il sub. n. 2 è stata demolita senza procedere all'aggiornamento catastale, pertanto, nella relazione del ctu il bene è stimato nella sua condizione attuale, cioè come "F/1 - Area urbana" e non come indicato negli atti catastali, cioè "C/2 - Deposito". La consistenza dell'area urbana corrisponde alla superficie lorda dell'u.i.u. censita negli atti catastali. Per sanare la difformità catastali occorre procedere all'aggiornamento delle planimetrie con la identificazione e il classamento del bene nella reale consistenza. Il costo per sanare le difformità catastali del lotto n. 2 è stimato in complessivi € 1.800,00 ed è stato detratto dal prezzo a base d'asta.

Lotto 2 – Abitazione e area urbana (Comune di Potenza F. 13, Part. 594, sub. 1 e sub. 2)



Lotto 2 – Foto n. 1 (Area di pertinenza e accesso)



Lotto 2 – Foto n. 2 (Ingresso abitazione)

LOTTO 3

Dati catastali del lotto n. 3 – Immobili siti nel Comune di Potenza

Ubicazione in Potenza alla Via Borea n. 145/P Catasto Fabbricati Fg 13 Part. 594 sub 4 Cat A/3 Cl 4

Consistenza vani 5 Rendita € 242,73

Lotto n. 3 - Planimetria dello stato di fatto rilevato in fase di sopralluogo

(Cfr. Allegato 3 – Rilievo dello stato di fatto)

Lotto n. 3 – Immobile sito nel Comune Potenza – Foglio 13 Particella 594 Sub. 4.



L'abitazione al piano primo fa parte dello stesso edificio, dove al piano terra è ubicata l'abitazione del 2° lotto, facente parte di un edificio plurifamiliare, funzionalmente indipendente e con accesso autonomo dall'esterno, attraverso una scala esterna che insiste sul piazzale (area di pertinenza) individuata in una porzione della particella 1477 del foglio 13. Tale area di pertinenza è destinata a piazzale e spazi di manovra, intestata all'esecutato, ma non oggetto di pignoramento. Si precisa che tale area unitamente alla strada di accesso ricade su aree private di proprietà anche di terzi, pertanto occorre tenere conto della costituzione di una servitù prediale di passaggio per permettere di accedere all'immobile pignorato attraverso un fondo servente. La superficie necessaria del fondo non pignorato per accedere al cespite pignorato sia a piedi, nonché con mezzi rotabili è di circa 300 mq, e la servitù prediale di passaggio (strada e aree di pertinenza) viene stimata per un valore di € 2.000,00 per entrambi i lotti interclusi. L'unità immobiliare è stata edificata per sopraelevazione del lotto n. 2 giusta Concessione Edilizia Pratica n. 159/80 Prot. Gen. 5700/80-4776/82 rilasciata dal Comune di Potenza il 04/10/1982 ed è composta da un ingresso con un angolo cottura, una veranda, un disimpegno, due bagni, due camere e una sala da pranzo. Gli infissi interni sono in legno mentre gli infissi esterni sono in legno con doppi infissi in alluminio. L'abitazione è dotata di impianto elettrico, idrico mentre l'impianto di riscaldamento è comune con il lotto n. 2. Il costo per rendere autonome le due unità mediante la modifica dell'impianto di riscaldamento esistente è stimato in complessivi € 2.000,00 e sarà a cura e spese dell'aggiudicatario. Dal prezzo a base d'asta di ciascun lotto è stato detratto l'importo di € 1.000,00. All'abitazione si accede tramite una scala esterna scoperta. Lo stato complessivo in cui si trova l'unità immobiliare è discreto. Manca la documentazione relativa all'impianto termico, che dovrà necessariamente essere separato da quello dell'abitazione del lotto n. 2 prima della vendita. Dopo l'adeguamento dell'impianto termico potrà essere redatto anche l'APE. La superficie netta interna dell'abitazione rilevata in sede di sopralluogo è di mq 97,99, l'altezza interna è di m 2,85. La scala ha una superficie complessiva di mq 10,02. La superficie lorda commerciale dell'abitazione comprensiva è di mq 128. Le superficie commerciale è arrotondata al metro quadrato ai sensi del D.P.R. 138/98, ed è stata calcolata con i criteri previsti dall'art. 568 c.p.c. come modificato per effetto del DL 83/2015 convertito nella legge 132/2015.

Difformità catastali

Dalle risultanze del sopralluogo e dalla sovrapposizione della planimetria catastale e dello stato di fatto il **Lotto n. 3** ha subito variazioni nella distribuzione interna degli ambienti, la trasformazione di un balcone in veranda e la chiusura del pianerottolo della scala esterna trasformato in ingresso. Il costo per sanare le difformità catastali del lotto n. 3 è stimato in complessivi € 1.500,00 ed è stato detratto dal prezzo a base d'asta.

Gli immobili che costituiscono i lotti n. 2 e 3 non hanno accesso diretto dalla strada pubblica, ma ad essi si accede attraverso le particelle n. 1004, n. 1370, n. 1433, n. 590 e n. 1477 del foglio 13 sia a piedi sia con mezzi meccanici. Si precisa che, sia le aree di pertinenza che le aree su cui insiste la strada di accesso non

sono state pignorate esse sono in parte di proprietà XX e in parte di terzi. I cespiti pignorati (lotti n. 2 e n. 3), perciò, risultano interclusi.

L'esperto riferisce che sono state riscontrate difformità tra la planimetria catastale e lo stato di fatto e presentano difformità urbanistiche. Su tutti i lotti sono state riscontrate difformità urbanistiche e difformità catastali sanabili non regolarizzate nel contesto della procedura e quindi da sanare a cura e spese dell'aggiudicatario. I beni sono liberi da censo, livello o uso civici. Il Ctu rileva che lo stato di fatto dell'immobile censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Potenza al foglio 13, part. 594 sub. 2 è difforme da quanto riportato negli atti catastali e negli atti di pignoramento perché l'u.i.u. è stata demolita e non si è proceduto all'aggiornamento degli atti catastali. Attualmente l'immobile ha la qualità di "F/1 - Area urbana", invece catastalmente è censito come "C/2 - Deposito".

Lotto 3 – Abitazione 1° piano - (Comune di Potenza Fg. 13, Part. 594, Sub. 4)



Lotto 3 – Foto n. 1 (Scala esterna di accesso all'abitazione)

STATO DI OCCUPAZIONE

Lotto 2: L'immobile è temporaneamente occupato a mezzo pagamento al Tribunale di una indennità e sarà consegnato libero all'aggiudicatario se richiesto. Lotto 3: L'immobile è temporaneamente occupato e sarà rilasciato libero all'aggiudicatario se richiesto. Eventuali suppellettili e/o mobili che dovessero essere lasciati all'interno dei compendi dovrà essere smaltita a cura e spese dell'aggiudicatario.

CONDIZIONI E MODALITA' PER LA VENDITA SENZA INCANTO

- 1) ognuno, ai sensi dell'art. 571, comma 1, c.p.c., tranne il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita, è ammesso a formulare offerte per l'acquisto personalmente o a mezzo di procuratore legale, anche a norma dell'art. 579, comma 3, c.p.c. (il procuratore legale dovrà, in ogni caso, essere munito di mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata, non essendo sufficiente l'ordinario mandato alle liti; nell'ipotesi di cui all'art. 579, comma 3, c.p.c., il mandato speciale risultante da atto pubblico o scrittura privata autenticata dovrà essere depositato contestualmente al nominativo della persona, da effettuarsi nel termine di cui all'art. 583, comma 1, c.p.c.);
- 2) il gestore della vendita telematica è la società di seguito indicata: SOCIETÀ ASTALEGALE.NET S.P.A.; il PORTALE del gestore della vendita telematica è sito www.spazioaste.it; il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita sia il professionista delegato;
- 3) l'offerta potrà 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 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. In nessun caso sarà possibile trasferire l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta;
- copia anche per immagine della procura speciale o della procura generale, nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia della visura camerale della società attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi, ovvero copia autentica della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- in caso di acquisto del bene da parte dell'altro coniuge a titolo personale, copia, anche per immagine, della dichiarazione del coniuge autenticata da pubblico ufficiale di voler escludere il bene dalla comunione legale;

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

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

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

a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia;

b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica sul sito internet <https://pst.giustizia.it> (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito accedendo all'area "Servizi / Pagamenti online tramite PagoPA – utenti non registrati"), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale;

- che nei soli 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 avv.elenapompeoordsa@pec.giuffre.it;

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

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

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.

L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata) dovrà 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; le coordinate IBAN del conto corrente presso la Banca Sella del sito che gestisce la vendita sono le seguenti IT 75 03268 22300 052136399670 e dovrà essere indicato quale oggetto "CAUZIONE LOTTO XX RGE 75 DEL 2021 TRIBUNALE DI POTENZA". In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito 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. Il gestore della vendita verserà la cauzione

dell'aggiudicatario sul conto corrente vincolato della procedura dove dovrà essere versato anche il saldo prezzo. Il saldo prezzo dovrà essere versato sul conto corrente vincolato acceso presso la Banca di Credito Popolare intestato a TRIBUNALE DI POTENZA RGE 75/2021 sul seguente iban IT49N0514215200CC1476053319

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte sarà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato 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 non saranno 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, 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;

nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte il professionista verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti e l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati; si 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;

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.

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 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.

PRECISAZIONI: l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo; una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata e comunicherà al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate;

Individuazione della migliore offerta ed eventuale aggiudicazione

il professionista delegato procede all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

Il professionista delegato provvede 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.

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** sul conto corrente sopra indicato ed intestato alla procedura a mezzo bonifico, con la precisazione che non trova applicazione la

sospensione feriale dei termini processuali e 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: i) l'aggiudicazione sarà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; ii) 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; 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.

Saldo spese

Nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, l'aggiudicatario dovrà depositare 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 in questione è pari al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione salvo conguaglio dovrà essere versata sul conto corrente dedicato alle spese ed acceso presso la Banca di Credito Popolare Sul seguente Iban IT55 N051 4215 200C C147 6052 532.

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 comunemente 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 della procedura (salvo quanto sopra 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. La partecipazione alle vendite giudiziarie non esonera gli offerenti dal compiere le visure ipotecarie e catastali ed ogni accertamento utile con invito a prendere visione degli immobili.

PUBBLICITÀ LEGALE

A cura del professionista delegato pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della perizia di stima comprensiva delle fotografie e planimetrie (in questo caso sono anche inserite all'interno della perizia) 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.

Sotto il profilo operativo il professionista delegato procederà come segue:

a) caricherà la documentazione sul PVP e la invierà alle società sottoindicate preventivamente epurata dall'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alle procedure di vendita in corso, come disposto nel provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 07/02/2008. Le immagini dovranno essere selezionate tra quelle che non presentino dati sensibili o che in qualche modo riconducano i luoghi a specifici soggetti;

b) durante l'attività di inserzione sul PVP, avrà cura di selezionare come portale del gestore della vendita dall'elenco dei "siti dei gestori autorizzati" quello relativo alla Società nominata nell'ordinanza ed a selezionare SEMPRE per tutte le vendite come portali di pubblicità www.astegiudiziarie.it, www.astalegale.net dall'elenco dei "siti di pubblicità autorizzati", garantendo così l'avvio dell'interoperabilità tra il PVP e questi siti, ed il conseguente monitoraggio da parte del Ministero sulla corretta pubblicità effettuata sui portali sopra indicati;

Tali servizi potranno essere richiesti:

- ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. mediante la funzionalità di "invio telematico" disponibile nell'area riservata del sito www.astegiudiziarie.it oppure inviando la documentazione da pubblicare, la contabile di avvenuta disposizione del bonifico per il pagamento degli importi dovuti ed il modulo di richiesta servizi compilato in ogni sua parte all'indirizzo pubblicazione@astegiudiziarie.it;

- ad Astalegale.net S.p.A. tramite l'apposito modulo da inviare all'indirizzo procedure.potenza@astalegale.net oppure accedendo all'area riservata del sito www.astalegale.net;

d) verificherà la correttezza della pubblicità su internet e dell'eventuale pubblicità cartacea richiedendo prima possibile eventuali modifiche da effettuare;

e) provvederà a scaricare dalla sua area riservata sul PVP il giorno prima della data fissata per la vendita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità sul PVP e sui siti internet di pubblicità ex art. 490 c.2 c.p.c.;

f) acquisirà entro la data fissata per la vendita la documentazione attestante l'avvenuta pubblicità commerciale ex art. 490 c.3 c.p.c.;

g) inserirà sul PVP, entro il giorno successivo a ciascun esperimento di vendita, l'esito del medesimo, avendo cura di specificare in caso di aggiudicazione anche il prezzo a cui è stato aggiudicato il bene.

VISITE

Il custode giudiziario è l'avv Elena Pompeo (tel 089.2592591/2582524 avv.elenapompeordsa@pec.giuffre.it) si adopererà 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. Il telefono del gestore della vendita [astalegale.net](http://www.astalegale.net) è 02800300 e 036290761. La visita dell'immobile dovrà, in ogni caso, svolgersi, 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. Nello svolgimento di tale compito, inoltre, il custode giudiziario dovrà evitare l'incontro tra i diversi interessati, accompagnandoli in orari differenziati e mantenendo l'assoluto riserbo, con ciascuno di loro, riguardo all'esistenza di altri interessati all'acquisto. Fornirà, inoltre, ogni informazione sulle modalità della vendita.

Potenza, 03 novembre 2025

Il Professionista delegato
Avv. Elena Pompeo