

## PROC. ESEC. IMM. N. 97/2022 R.G.E. - G.E. DOTT. D. VISCONTI

## AVVISO DI VENDITA TELEMATICA IMMOBILIARE

(SENZA INCANTO CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA CON PLURIMI RILANCI)

Il professionista delegato **avv. Michele MASCOLO**, domiciliato ai fini del presente presso il secondo studio in Potenza (PZ) alla via del Gallitello n. 221,

- letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare in epigrafe;

-vista l'ordinanza di vendita e contestuale delega ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Potenza - dott. D. Visconti in data 28.05.2025, con cui si provvedeva alla nomina del sottoscritto quale delegato alle operazioni di vendita, da espletarsi CON MODALITA' TELEMATICHE (segnatamente, senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona), 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 D.M. Giustizia n. 32/2015;

-vista la relazione di stima del bene immobile pignorato resa dall'esperto stimatore C.T.U. geom. Antonino Lorusso, datata 23.04.2024 e depositata nel fascicolo informatico della procedura in data 26.04.2024, nonché la relazione di stima integrativa datata 29.04.2025 e depositata in data 30.04.2025 dal medesimo C.T.U. geom. Antonino Lorusso;

-visto, altresì, il provvedimento del G.E. reso all'udienza del 28.05.2025 che, letti i chiarimenti del C.T.U. del 29.04.2025 contenuti nella relazione di stima integrativa, ha disposto l'inserimento nell'avviso di vendita della seguente dicitura indicata dal C.T.U. nei predetti chiarimenti *“per consentire in maniera definitiva la risoluzione della mancanza di allineamento fra la mappa e la numerazione del Catasto Terreni e la rispettiva mappa e quindi numerazione del Catasto Fabbricati, è necessario procedere ad un frazionamento della particella 1028 con la conseguente redazione del Tipo Mappale per l'iscrizione nella planimetria del Catasto Terreni, della particella 467 già censita all'urbano. Tale onere ricade su tutti i proprietari delle unità immobiliari insistenti nel fabbricato di che trattasi (part. 467) e pertanto, in quota parte, anche sul futuro acquirente dell'unità immobiliare oggetto di perizia che dovrà farsene carico.”*;

## AVVISA

che il giorno 12.marzo.2026 alle ore 10.00

presso il suo secondo studio, sito in Potenza (PZ) alla via del Gallitello n. 221, tel. 328/6953907, procederà alla **vendita con modalità telematica (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona con PLURIMI RILANCI)** – con termine per la formulazione delle offerte a data fissa, stabilito per il giorno 11 marzo 2026 ore 10.00 - della consistenza immobiliare di seguito descritta, costituente il **LOTTO UNICO**, alle condizioni sotto riportate.

## BENE IMMOBILE IN VENDITA

**LOTTO UNICO:**

piena ed intera proprietà (1/1) di un appartamento per civile abitazione ubicato nel Comune di Genzano di Lucania (PZ) alla via Montefreddo n. 25, piano secondo; è composto da soggiorno pranzo con annesso angolo cottura, tre camere da letto, bagno e wc; confina con vano scala e prospetti dell'edificio prospicienti rispettivamente su detta Via Montefreddo e su Via Ciano; è riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Genzano di Lucania (Pz) al fg. 42, part. 467, sub 12, p. 2, cat. A/3, classe 4, cons. 5,5 vani, r.c. € 226,67; l'accesso avviene tramite scala condominiale (sub. 10 b.c.n.c.), lo stabile è privo di ascensore; si evidenzia, come è dato evincere, tra le altre, dalla relazione di stima a firma del CTU ed al cui contenuto integrale espressamente si rinvia, che lo stato dei luoghi non è perfettamente corrispondente alla consistenza catastale; la costruzione per quanto concerne l'intero fabbricato, risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, vi è Concessione Edilizia riferita al Buono Contributo n. 30/1997 rilasciato ai sensi della Legge 219/81, cui sono conformi lo stato dei

luoghi per ciò che riguarda l'immobile condominiale, necessita comunque la presentazione di specifica pratica edilizia per conformare le variazioni interne all'unità immobiliare. Si precisa, altresì, come indicato nei chiarimenti resi dal C.T.U. in sede di relazione di stima integrativa che *“per consentire in maniera definitiva la risoluzione della mancanza di allineamento fra la mappa e la numerazione del Catasto Terreni e la rispettiva mappa e quindi numerazione del Catasto Fabbricati, è necessario procedere ad un frazionamento della particella 1028 con la conseguente redazione del Tipo Mappale per l'iscrizione nella planimetria del Catasto Terreni, della particella 467 già censita all'urbano. Tale onere ricade su tutti i proprietari delle unità immobiliari insistenti nel fabbricato di che trattasi (part. 467) e pertanto, in quota parte, anche sul futuro acquirente dell'unità immobiliare oggetto di perizia che dovrà farsene carico.”*;

**VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO:** prezzo base **€ 64.000,00** (euro sessantaquattromila,00);

**OFFERTA MINIMA DI ACQUISTO:** **€ 48.000,00 (euro quarantottomila,00)** (pari al 75 % del valore d'asta);

**CAUZIONE:** almeno il 10 % del prezzo offerto;

**RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA:** **€ 2.000,00**;

**DURATA GARA:** 120 minuti;

**EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA:** massimo 16 prolungamenti di 15 min. ciascuno (tot. 4 ore), al verificarsi delle condizioni di seguito indicate;

**DELIBERAZIONE FINALE ESITO GARA:** 13/03/2026 (giorno successivo)

**TERMINE ULTIMO PER LA PRESENTAZ. DELLE OFFERTE TELEM.:** 11/03/2026 ore 10.00

**STATO DETENTIVO:** bene occupato dal debitore con il suo nucleo familiare;

**NOTIZIE SULLA REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA E CATASTALE:** si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto, contenuti nella **Relazione di stima/C.T.U.** a firma del **geom. Antonino Lorusso**, datata **23.04.2024** e depositata in cancelleria il **26.04.2024**, nonché contenuti nella **Relazione di stima integrativa del medesimo C.T.U. geom. Antonino Lorusso**, datata **29.04.2025** e depositata in cancelleria il **30.04.2025**, che quivi si abbiano integralmente per riportati e trascritti; dall'elaborato peritale redatto dall'esperto geom. A. Lorusso – tra le altre - si evince:

l'appartamento è situato al secondo piano di un fabbricato condominiale con un'unica scala e senza ascensore, si compone di quattro locali più accessori, con destinazione d'uso a civile abitazione, l'accesso al piano è garantito dalla scala condominiale; l'altezza degli ambienti, trattandosi di sottotetto, varia da un minimo di mt. 2,55 ad un massimo di mt. 3,07; per quanto risulta dall'elaborato peritale, l'immobile non è dotato di APE.

La costruzione per quanto concerne l'intero fabbricato, risulta iniziata in data anteriore al 1° settembre 1967, vi è Concessione Edilizia riferita al Buono Contributo n. 30/1997 rilasciato ai sensi della Legge 219/81, cui sono conformi lo stato dei luoghi per ciò che riguarda l'immobile condominiale, necessita comunque la presentazione di specifica pratica edilizia per conformare le variazioni interne all'unità immobiliare di proprietà del debitore ed oggetto di stima;

lo stato dei luoghi riferito all'unità immobiliare oggetto di stima non risulta esattamente rispondente a quanto riportato nella planimetria catastale, con una diversa distribuzione della zona cucina/soggiorno e una diversa collocazione dell'ingresso all'appartamento, con costi per la regolarizzazione della difformità riscontrata e per l'aggiornamento catastale a carico della parte acquirente;

si evidenzia, altresì, la mancata rispondenza dello stato dei luoghi ai grafici allegati ai titoli edilizi, nel dettaglio l'originaria conformazione del piano sottotetto prevedeva la formazione di due distinte unità immobiliari che oggi sono state fuse in un unico appartamento e, di conseguenza, una diversa distribuzione degli spazi interni; inoltre, il balcone prospiciente su Via Ciano, che in origine avrebbe dovuto essere costituito da due distinte parti intervallate da una zona che avrebbe dovuto essere lasciata a semplice copertura del sottostante vano di abitazione, è stato unificato in un unico ballatoio unificando la ringhiera ed eliminando la zona a tetto; tali variazioni, costituite dalla fusione delle unità immobiliari e dalla variazione prospettica del balcone, si evince dalla C.T.U., implicano la necessità di regolarizzazione con oneri a carico della parte acquirente;

ancora, si evince dalla C.T.U. che, planimetricamente, il fabbricato in cui è collocata l'unità immobiliare oggetto di stima, non risulta rappresentato, la particella 467, infatti, non è stata introdotta nella mappa catastale ed è collocabile nell'area individuata con il mappale terreni n. 1028;

a tal proposito, nella relazione di stima integrativa resa dal CTU a chiarimento, lo stesso geom. A. Lorusso ha precisato che *“per consentire in maniera definitiva la risoluzione della mancanza di allineamento fra la mappa e la numerazione del Catasto Terreni e la rispettiva mappa e quindi numerazione del Catasto Fabbricati, è necessario procedere ad un frazionamento della particella 1028 con la conseguente redazione del Tipo Mappale per l'iscrizione nella planimetria del Catasto Terreni, della*

particella 467 già censita all'urbano. Tale onere ricade su tutti i proprietari delle unità immobiliari insistenti nel fabbricato di che trattasi (part. 467) e pertanto, in quota parte, anche sul futuro acquirente dell'unità immobiliare oggetto di perizia che dovrà farsene carico.”;

In ogni caso, si invitano gli interessati-offerenti a prendere visione integrale del contenuto della perizia di stima e successiva integrazione con relativi allegati, ai quali si fa espresso rinvio.

**REGIME FISCALE:** ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario; il regime fiscale effettivo, anche in relazione alla determinazione dell'imposta di registro (oltre, ovviamente, alle imposte catastale ed ipotecaria), dipenderà dalla valutazione conclusiva degli uffici preposti sulla base dai requisiti soggettivi del debitore, dell'aggiudicatario e dalla classificazione catastale del bene immobile oggetto della vendita.

### **INFORMAZIONI – REGIME DELLA VENDITA**

1. Il fascicolo, con la descrizione e la situazione del bene, è consultabile, previo appuntamento telefonico, presso il secondo studio del professionista delegato in Potenza (PZ) alla via del Gallitello n. 221, nonché presso la cancelleria del Tribunale di Potenza (Sez. Civ.) – Ufficio Esecuzioni Immobiliari;
2. la partecipazione alla vendita senza incanto, presuppone e richiede la conoscenza integrale dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e relative integrazioni, del regolamento di partecipazione e suoi allegati e, infine, della relazione di stima del C.T.U. e relative integrazioni e allegati;
3. maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal professionista delegato presso il suo secondo studio in Potenza (PZ) alla via del Gallitello n. 221, previo appuntamento telefonico al seguente numero tel. 328/6953907 - fax 0971/444272 o inviando una e-mail al seguente indirizzo [michelemascolo@tiscali.it](mailto:michelemascolo@tiscali.it);
4. le richieste di visita del bene dovranno essere inoltrate (fino a sette giorni prima della data ultima prevista per la presentazione delle offerte) al custode giudiziario nominato dal Giudice, attraverso il portale delle vendite pubbliche, mediante l'apposita funzione “prenota visita immobile”;
5. il custode giudiziario nominato dal Giudice è l'avv. Michele Mascolo, con secondo studio in Potenza (PZ) alla via del Gallitello n. 221 (tel. 328/6953907 - fax 0971/444272), indirizzo PEC [mascolo.michele@cert.ordineavvocatipotenza.it](mailto:mascolo.michele@cert.ordineavvocatipotenza.it), email [michelemascolo@tiscali.it](mailto:michelemascolo@tiscali.it);
6. tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, ovvero dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo secondo studio in Potenza (PZ) alla via del Gallitello n. 221;
7. al prezzo di aggiudicazione **devono aggiungersi a carico dell'aggiudicatario**, inoltre, tutte le spese/imposte/oneri, anche tributari, della fase di trasferimento della proprietà (imposte indirette per la registrazione, trascrizione e voltura del decreto di trasferimento), così come parte del compenso del delegato liquidato dal Giudice dell'Esecuzione per detta fase ai sensi del D.M. 227/2015;
8. l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti; laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese (con le somme messe a disposizione dall'aggiudicatario) e cura della procedura (salvo quanto di seguito indicato nel caso del mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario);
9. 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;

10. 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;
11. ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario.

**MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**  
**TEMPI, MODI, CONTENUTO E TRASMISSIONE DELLE OFFERTE DI ACQUISTO**  
**MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA**

**Gestore Vendita Telematica:** ASTALEGAL.NET S.P.A.

**Portale del Gestore della Vendita Telematica:** [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)

**Referente della procedura-incaricato delle operazioni di vendita:** Professionista Delegato Avv. MICHELE MASCOLO (Pec: mascolo.michele@cert.ordineavvocatipotenza.it)

La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e relative ii., del regolamento di partecipazione e suoi allegati, nonché della relazione di stima del C.T.U. e relative integrazioni e allegati, presupponendone l'accettazione incondizionata;

**CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA**

Le offerte dovranno essere formulate 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.

Le offerte di acquisto dovranno essere trasmesse entro e non oltre le ore 10.00 del giorno 11.marzo.2026 (giorno precedente a quello fissato per la vendita).

La vendita si terrà il giorno 12.marzo.2026 alle ore 10.00 innanzi al professionista delegato Avv. Michele Mascolo, presso il suo secondo studio in Potenza (PZ) alla via del Gallitello n. 221; si precisa che, 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 del presente avviso.

**OFFERTA**

Le offerte irrevocabili di acquisto, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di vendita telematica, unitamente gli allegati, dovranno essere trasmesse, entro e non oltre le ore 10.00 del giorno 11 marzo 2026; in proposito, si precisa che l'offerta dovrà 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.

Chiunque, tranne il debitore ed i soggetti cui la legge fa divieto, può formulare offerta di acquisto.

**L'offerta dovrà contenere:**

A) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita iva, residenza, domicilio, 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 dell'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 del D.M. n. 32/2015; 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 allegata all'offerta; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta dovrà 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 allegata all'offerta;

B) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- C) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura alla quale l'offerta si riferisce;
- 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) l'indicazione del 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) l'indicazione del termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà, comunque, essere superiore a 120 gg. dalla data di aggiudicazione (termine non soggetto a sospensione nel periodo feriale);
- L) l'importo versato a titolo di cauzione, in misura pari almeno al dieci (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 di 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 d'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 devono 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 addebitata la somma oggetto di 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 minorenne, copia del documento di 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;

- la dichiarazione dell'offerente relativa allo stato civile, di aver preso visione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e relative integrazioni nonché della relazione di stima e ss. ii., di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto del bene immobile, da effettuarsi su di un modulo separato debitamente sottoscritto;

- si precisa che, in caso di offerta proveniente da persona fisica maggiorenne e non interdetto, presentatore ed offerente devono coincidere, salvo il caso di offerta formulata da avvocato munito di procura speciale notarile ai sensi dell'art. 571 c.p.c.;

### SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

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

- a) dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata; oppure
- b) dovrà essere direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 co. 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, 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. 68/2005; - 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. 32/2015);

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale ed i relativi allegati, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacerit.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 dovrà 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 modulo web ministeriale.

Si precisa che, esclusivamente, 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, comma 1 del D.M. n. 32/2015, l'offerta potrà essere formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del professionista delegato: **mascolo.michele@cert.ordineavvocatipotenza.it**; nel caso, invece, di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati e non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1 del D.M. n. 32/2015, 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 consentirà la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

L'offerta è irrevocabile, ai sensi dall'art. 571, comma 3, c.p.c. salvo che siano decorsi centoventi giorni dalla sua presentazione ed essa non sia stata accolta e non è efficace, ai sensi dall'art. 571, comma 2, c.p.c. se il prezzo offerto è inferiore di oltre 1/4 rispetto al valore d'asta, se perviene oltre il termine sopra indicato o se l'offerente non presta la cauzione con le modalità indicate nel presente avviso, in misura non inferiore al dieci (10) per cento del prezzo da lui proposto.

### CAUZIONE

L'importo della cauzione, nella misura pari almeno al 10 % del prezzo offerto, deve essere versato necessariamente in un'unica soluzione, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica "ASTALEGALNET S.P.A." e dedicato al Tribunale di Potenza, avente il seguente IBAN **IT75A0326822300052136399670** acceso presso Banca Sella con causale "versamento cauzione".

Come disposto dal G.E. con l'ordinanza di delega, in relazione al versamento della cauzione, <<Si avvisa che il bonifico, con causale "versamento cauzione", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accreditto 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. E' quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscono 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'accreditto delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile>>.

In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione verrà restituito – previo impulso del delegato – a cura del gestore della vendita telematica agli offerenti non resisi aggiudicatari tramite bonifico esclusivamente all'IBAN di provenienza delle stesse, indipendentemente da quanto indicato nell'offerta, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

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

L'importo della cauzione dell'offerente resosi 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 - [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it) – attraverso il collegamento operato a cura del professionista delegato presso il suo secondo studio in Potenza (PZ).

Le buste telematiche contenenti le offerte verranno aperte solo nella data ed all'orario fissato per la vendita telematica così come sopra indicate.

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it)), accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute – almeno 30 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.

L'offerente è tenuto a connettersi al portale. Si precisa, tuttavia, che, anche nel caso di mancata connessione, ricorrendone i presupposti, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte (12.03.2026 alle ore 10.00), il Professionista Delegato:  
-verificherà le offerte formulate e la correttezza nonché 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 preventivamente 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, ivi provvedendo il gestore della vendita telematica a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

### **DELIBAZIONE SULLE OFFERTE E GARA TRA GLI OFFERENTI**

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 vendita del G.E., il Professionista Delegato:

a) nell'ipotesi di **unica offerta ammissibile** validamente formulata

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

a.2) 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 e 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 a 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, invece, il professionista procederà alla delibrazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali;

b) nell'ipotesi di presentazione di **più offerte ammissibili**

il Professionista procederà, anzitutto, ad avviare la gara tra gli offerenti, con le modalità di seguito indicate: GARA TELEMATICA ASINCRONA SULL'OFFERTA PIU' ALTA SECONDO IL SISTEMA DEI PLURIMI RILANCI.

#### GARA TRA GLI OFFERENTI

**La gara tra gli offerenti ammessi avverrà esclusivamente in modalità telematica asincrona sull'offerta più alta, secondo il sistema dei plurimi rilanci, con le seguenti precisazioni:**

- l'offerta minima di rilancio per l'acquisto, determinata in base al valore del LOTTO UNICO, non potrà essere inferiore ad euro 2.000,00 (euro duemila,00) (cfr. tabella a pag. 15 dell'ordinanza di delega del G.E.);
- i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica ([www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it));
- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato.

**La gara, che avrà inizio nel momento in cui il professionista delegato abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, avrà una durata di 120 MINUTI.**

**EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO DELLA GARA:** qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 15 (quindici) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 15 (quindici) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di prolungamento, entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE);

si precisa che il primo prolungamento di 15 minuti per la formulazione dei rilanci decorrerà dalla scadenza dell'orario indicato per il fine gara e che i successivi prolungamenti decorreranno dalla scadenza di ciascun extra time (15 minuti);

**La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato (dunque, il giorno 13.03.2026);** qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

**Si precisa 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.**

Una volta decorsa 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).

Le comunicazioni ai partecipanti saranno trasmesse tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

#### **INDIVIDUAZIONE DELLA MIGLIORE OFFERTA ED EVENTUALE AGGIUDICAZIONE**

Il giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti (in ipotesi di avvio della gara tra gli offerenti), il professionista delegato procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione.

In particolare, il professionista delegato, ai fini dell'individuazione della migliore offerta, terrà 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, infine, procederà come segue:

- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;
- qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al “valore d'asta/prezzo di riferimento” indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

In merito all'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c., il G.E., con l'ordinanza di delega, ha disposto che il Professionista Delegato provveda sulla stessa 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.

Il professionista delegato provvederà: a) ad assegnare al creditore precedente 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..

### ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA

Il professionista delegato procederà all'individuazione della migliore offerta ed all'eventuale aggiudicazione in conformità ai criteri sopra indicati in sede di condizioni generali della vendita (cui integralmente si rinvia).

Per tutti gli altri adempimenti successivi alla vendita, per la formazione del progetto di distribuzione e la liquidazione, in ogni caso si rinvia alle prescrizioni contenute nell'ordinanza di delega del G.E..

### SALDO PREZZO

Il versamento del saldo del prezzo, detratto quanto già corrisposto a titolo di cauzione, dovrà avvenire entro e non oltre il termine indicato nell'offerta, che, comunque, non può essere superiore a 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, senza sospensione feriale. Nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello massimo consentito di 120 gg. dall'aggiudicazione, il pagamento del saldo prezzo dovrà avvenire entro e non oltre il termine di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione, con la precisazione che non trova applicazione la sospensione feriale dei termini processuali.

Il versamento del saldo del prezzo, dovrà avvenire con le modalità seguenti:

- bonifico bancario sul conto corrente dedicato alla procedura esecutiva n. 97/2022 R.G.E. del Trib. di Potenza, i cui estremi, in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato (si precisa 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 procedura esecutiva n. 97/2022 R.G.E.;

Si avvisa che, in caso di inadempimento dell'obbligazione di pagamento del prezzo (nei termini ivi indicati): - l'aggiudicazione verrà revocata e le somme versate dall'aggiudicatario a titolo di cauzione saranno acquisite a titolo di multa; - il professionista delegato procederà a fissare un nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al 25% (venticinque per cento) del prezzo offerto, ivi trasmettendo gli atti al G.E. 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 dovrà aver 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 provvederà a 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

## SALDO SPESE

L'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, dovrà altresì depositare in favore della procedura esecutiva n. 97/2022 R.G.E. del Trib. di Potenza, sulla base delle indicazioni che verranno fornite all'aggiudicatario dal professionista delegato, una somma a titolo forfettario per gli oneri (ed 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 stata fissata dal G.E. con l'ordinanza di delega, in via generale, nella misura del 20% (venti per cento) del prezzo di aggiudicazione, e, nel solo caso di terreni agricoli, stabilita nella misura del 25% (venticinque per cento) del prezzo di aggiudicazione.

Nel caso di mancato versamento del saldo delle spese nel termine sopra indicato, il G.E., con l'ordinanza di delega, ha disposto procedersi come segue:

- il professionista depositi 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 accantoni 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 abbia 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.

## PUBBLICITA' LEGALE

Di ciascun avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e art. 591bis c.p.c. sarà 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 In linea 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](http://www.astegiudiziarie.it);

2. pubblicazione di un annuncio di vendita, tramite il sistema “Rete Aste Real Estate” sui siti Internet [Casa.it](http://Casa.it) e [Idealista.it](http://Idealista.it), per il periodo di almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto;

- a cura di Astalegal.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.astalegal.net](http://www.astalegal.net);

2. pubblicazione di un annuncio di vendita sui siti Internet [Immobiliare.it](http://Immobiliare.it) e [Bakeca.it](http://Bakeca.it), per il periodo di almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto.



Si fa presente 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, avvalendosi dei seguenti mezzi di contatto messi a disposizione da parte del gestore della vendita telematica Astalegal.net S.p.A.:

- telefono 02.800.300.21;
- E-mail: [garaimmobiliare@astalegal.net](mailto:garaimmobiliare@astalegal.net).

Potenza, 20.11.2025



*Il professionista delegato*  
Avv. Michele Mascolo

