*Avv. Carmela Pandolfo*
***Patrocinante in Cassazione***
*Via Appia 296, 85050 Baragiano (PZ)*
*Tel. 3482944668– 0971 993450*
***PEC:*** *pandolfo.carmela@cert.ordineavvocatipotenza.it*

**TRIBUNALE CIVILE DI POTENZA**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Procedura esecutiva immobiliare n. 8/2025 R.G.E.**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Annachiara Di Paolo**

**Professionista Delegato: Avv. Carmela Pandolfo**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA ASINCRONA SENZA INCANTO CON PLURIMI RILANCI**

Il sottoscritto Avv. Carmela Pandolfo, con studio in Baragiano (PZ) alla Via Appia 296, nominata professionista delegato alle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. e ss. nella procedura in epigrafe indicata, con Ordinanza emessa dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Potenza, Dott.ssa Annachiara Di Paolo in data 16.07.2025;

**AVVISA**

che il **giorno 29 gennaio 2027 alle ore 11,00** presso lo studio del sottoscritto sito in Baragiano (PZ) alla Via Appia n. 296, si procederà alla vendita asincrona senza incanto con modalità telematica, degli immobili di seguito descritti ed alle condizioni sotto riportate, con termine per la presentazione delle offerte di acquisto **sino al giorno 28 gennaio 2027 ore 11:00**

**BENI IN VENDITA**

Beni immobili, così come descritti nella perizia di stima a firma del CTU Geometra Rocco Sileo, depositata agli atti del fascicolo dell'esecuzione immobiliare, cui il presente avviso si riporta.

**LOTTO UNICO**

- Piena ed intera proprietà (1/1), di abitazione al piano rialzato del fabbricato sito in Satriano di Lucania (PZ) alla Contrada Vigna La Noce n. 18, facente parte di un condominio che si sviluppa su due livelli. L'abitazione ha due ingressi indipendenti dalla corte pertinenziale avente accesso direttamente dalla strada pubblica, riportata nel N.C.E.U.del Comune di Satriano di Lucania (PZ) **Foglio 6 particella 1233 sub 7**, Cat. A/3, Classe 1, consistenza 5 vani, Rendita € 149,77.

Stato dell'immobile: Libero.

**PREZZO BASE: €. 20.784,37 (euro ventimilasettecentottantaquattro/37)** oltre imposte ed oneri di legge.

**OFFERTA MINIMA: €. 15.588,27 (euro quindicimilacinquecentoottantotto/27)** pari al 75% del prezzo base, oltre imposte ed oneri di legge.

**OFFERTA MINIMA DI RILANCIO in caso di gara €. 1.000,00 (euro mille/00).**

**Precisazioni edilizie ed urbanistiche**

Dalla Relazione Peritale redatta dal CTU, Geometra Rocco Sileo, depositata agli atti del Fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare, risulta che dalla sovrapposizione della planimetria catastale e dello stato di fatto rilevato in sede di sopralluogo, sono state riscontrate difformità catastali consistenti nella variazione degli ambienti interni all'abitazione e chiusura dell'ingresso del ripostiglio dal solo lato interno come riportato nella relazione peritale a cui si rimanda. Il CTU evidenzia, altresì, che la costruzione del fabbricato in cui è inserito il cespite pignorato è stato costruito prima del 1967 e, successivamente, è stato demolito e ricostruito. Lo stato dei luoghi dell'abitazione presenta difformità sanabili rispetto allo stato autorizzato, dovuta alla diversa distribuzione degli spazi interni con variazione della destinazione ad uso abitativo degli ambienti autorizzati a garage e deposito derrate alimentari. Entrambe le difformità possono essere sanate e il prezzo delle sanatorie è stato detratto dal prezzo base d'asta.
Il tutto come meglio in fatto e come descritto nella relazione di stima predisposta dal CTU, Geom. Rocco Sileo, documenti pubblicati unitamente al presente avviso di vendita, ai quali si rinvia per avere notizie più approfondite sulla completezza e regolarità urbanistica e catastale, oltre che sugli ipotizzabili costi di sanatoria di eventuali abusi e/o difformità, e al quale il presente avviso si riporta e fa completo riferimento.
**Regime fiscale:** La vendita è assoggettata al regime fiscale vigente. Le eventuali richieste di agevolazioni fiscali previste dalla legge dovranno essere indirizzate al Giudice dell'Esecuzione e depositate presso lo studio del Professionista Delegato, con dichiarazione sottoscritta in originale dall'aggiudicatario, a cui andrà allegata copia di un documento d'identità in corso di validità.

## MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

**Disposizioni generali**

- IL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA E' ASTALEGALE.NET S.P.A.

- Il PORTALE del gestore della vendita telematica è il sito: www.spazioaste.it

- IL REFERENTE DELLA PROCEDURA incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato Avv. Carmela Pandolfo.

**Modalità di presentazione delle offerte**

-La data della vendita telematica è fissata per il giorno **29 gennaio 2027 alle ore 11,00**.

-Il termine per la presentazione delle offerte di acquisto è fissato per il **28 gennaio 2027 alle ore 11,00**.

-In caso di plurime offerte ammissibili

si darà luogo alla gara telematica asincrona con il sistema di plurimi rilanci.

-Il termine di svolgimento della gara è di 120 minuti, salvo ipotesi di extra-time / prolungamento.

-La data per la determinazione finale sulle offerte è fissato per il giorno successivo.

Gli interessati all'acquisto, escluso il debitore e gli altri soggetti cui è fatto divieto dalla legge, dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto 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 le seguenti indicazioni:

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, di aver preso visione della perizia di stima ecc., effettuate in separato modulo;

**- 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, 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);

- 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 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;

- 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.

Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta. La validità e l'efficacia dell'offerta è regolata ai sensi dell'art. 571 c.p.c. L'offetta non è efficace se perviene oltre il termine indicato, se il prezzo offerto è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta suindicato, o se l'offerente non presta la cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso.

Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione, di iscrizione alla vendita telematica e di partecipazione, è possibile ricevere assistenza contattando Astalegale.net S.p.A. ai seguenti recapiti: Tel. 02 800 300 21 - indirizzo e-mail: garaimmobiliare@astalegale.net

**Cauzione**

L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata del 10% del prezzo offerto) 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:

**c/c bancario intestato a Astalegale.net S.p.A. c/o Banca Sella S.p.A**

**IBAN: IT 75 A 03268 22300 0521 3639 9670**

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;

L'importo della cauzione dell'offerente aggiudicatario verrà versato a cura del gestore della vendita telematica sul conto corrente della procedura, previa indicazione da parte del delegato all'interno dell'area riservata del portale del gestore, dell'IBAN del conto della procedura sul quale effettuare il bonifico.

Al riguardo si evidenzia 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 la 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 ala tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscono che quest'ultimo sia accreditato sul conto dela procedura entro le ore 23.59 del giorno precedente la vendita telematica.**

**Qualora il giorno fissato per la vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestate alla procedura secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerate inammissibile.**

**DICHIARAZIONE EX ART. 585, ultimo comma, c.p.c.**

**Entro il termine per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà produrre la dichiarazione di cui all'art. 585 ultimo comma c.p.c. (resa ai sensi dell'art. 22 d.lgs 231/2007). Il mancato assolvimento di detto onere comporterà la decadenza dell'aggiudicatario, con conseguente perdita della cauzione.**

## SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

**Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte**

Il giorno fissato per la vendita si procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali di cui all'art. 571 e seguenti c.p.c. ed alle prescrizioni speciali contenute nell'Ordinanza di vendita, ed alla deliberazione sulle medesime, ed eventualmente, all'avvio della gara con le modalità telematiche indicate nel prosieguo dell'avviso di vendita.

Nell'ipotesi di presentazione di **UNICA OFFERTA AMMISSIBILE**:

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

**b)** se l'offerta è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:

• in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);

• in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

Nell'ipotesi di presentazione di **PIU' OFFERTE AMMISSIBILI**:

**a)** il professionista procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti;

**b)** all'esito della scadenza del termine di svolgimento della gara tra gli offerenti il professionista procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

il professionista individuerà la migliore offerta tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

• maggior importo del prezzo offerto;

• a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;

• a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;

• a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

c) il professionista procederà infine come segue:

• qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente come sopra individuato;

• qualora il miglior prezzo offerto all'esito della gara o comunque il miglior prezzo risultante all'esito dell'avvio della stessa (e ciò anche nel caso in cui non siano formulate offerte in aumento) sia inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita e siano state presentate istanze di assegnazione, il professionista non darà luogo all'aggiudicazione e procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

**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;

• verificherà l'effettivo accredito dell'importo comprensivo della cauzione entro i termini sopra indicati;

• procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti (la cui offerta sia stata previamente ammessa dal delegato) per l'eventuale gara tramite l'area riservata del sito internet sopra indicato;

- in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura sino alla chiusura definitiva delle operazioni di vendita telematica ed 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 dei **PLURIMI RILANCI.**

**L'offerta minima di rilancio per l'acquisto è per ciascun rilancio di euro 1.000,00** così come previsto in ordinanza e nel presente avviso;

i) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;

ii) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;

iii) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

• **la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte**;

• **la gara avrà una durata di 120 (centoventi) MINUTI**, salvo ipotesi di extratime/prolungamento gara.

EXTRA TIME/ PROLUNGAMENTO 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 del

prolungamento, entro un massimo in ogni caso di 16 (sedici) prolungamenti (e, quindi, per un totale di QUATTRO ORE oltre le ordinarie due ore);

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

-si precisa che il primo prolungamento di 15 minuti per la formulazione dei rilanci dovrà decorrere dalla scadenza dell'orario indicato per fine gara e che i successivi prolungamenti dovranno decorrere dalla scadenza di ciascun extra time (15 munuti).

- **la deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato;**

**-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.**

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;

Decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il gestore della vendita telematica comunicherà:

- a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata;

- 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 all'eventuale aggiudicazione**

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

**Saldo prezzo**

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo entro il termine indicato in offerta oppure nel caso nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto a quello di seguito indicato, entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione, con la precisazione che non trova applicazione la sospensione feriale dei termini processuali;

Il versamento del saldo del prezzo deve aver luogo con le seguenti modalità: bonifico bancario sul conto corrente che verà indicato dal professionista delegato (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento – si darà rilievo alla data dell'accredito del bonifico);

In caso di inadempimento all'obbligazione di pagamento del prezzo: 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, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo abbia 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). 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 sarà pari:

• in via generale, al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione;

• per i soli terreni agricoli, al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione.

**Regime della vendita**

-La vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;

- la vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né può essere revocata;

- l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere (ivi compresi, a mero titolo di esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore) per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non possono dar luogo a risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

-il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti;

- 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.

**PUBBLICITÀ LEGALE**

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato ai sensi dell'art.490 c.p.c. con le seguenti modalità:

- pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della perizia di stima comprensiva delle fotografie e delle 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.

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

-Pubblicazione di un annuncio di vendita, tramite il sistema "Rete Aste Real Estate" sui siti Internet Casa.it e Idealista.it, per il periodo di almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto;

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

- Pubblicazione di un annuncio di vendita sui siti Internet Immobiliare.it e Bakeca.it, per il periodo di almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto;

- Invio di n. 100 missive ad uso pubblicità commerciale ai residenti nelle adiacenze dell'immobile in vendita.

- La partecipazione all'incanto presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima, entrambi i documenti agli atti ed oggetto di pubblicità potranno essere consultati presso lo studio del professionista delegato previo appuntamento.

- Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o innanzi al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate presso lo studio del sottoscritto Delegato in Baragiano (PZ) alla Via Appia n. 296.

- Maggiori informazioni potranno richiedersi presso la Cancelleria del Tribunale di Potenza- Sezione Civile- Ufficio Esecuzioni Immobiliari – Via Nazario Sauro, e, previo appuntamento telefonico, al professionista delegato Avv. Carmela Pandolfo, nominato custode giudiziario (cell. 348-2944668).

La richiesta di visita dell'immobile potrà essere prenotata fino a 7 giorni prima della vendita mediante l'apposita funzione di prenotazione visita immobile.

Potenza, 12 novembre 2026

*Il Professionista delegato*

*Avv. Carmela Pandolfo*

Firmato digitalmente da:
Pandolfo Carmela
Firmato il 12/11/2026 17:54
Seriale Certificato: 4807336
Valido dal 27/08/2025 al 27/08/2028
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA