

NOTAIO Claudia Maglio
via Orazio Flacco n.13/C - 85051 Bella (PZ)
pec: claudia.maglio@postacertificata.notariato.it
tel.: 346 5447745

TRIBUNALE DI POTENZA

Procedura Esecutiva Immobiliare RGE n. 62.2025

PRIMO AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE ASINCRONA SENZA INCANTO

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: ASTALEGALE.NET S.p.a.

PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: www.spazioaste.it

Il professionista delegato, notaio Claudia Maglio, con studio in Bella (PZ) alla via Orazio Flacco n. 13/C, iscritto al Collegio Notarile dei distretti riuniti di Potenza, Lagonegro, Melfi e Sala Consilina;

- vista la delega ex art. 591-bis c.p.c. del G.E. dott.ssa Annachiara di Paolo del 16 settembre 2026;
- letti gli atti del processo esecutivo n. 62/2025, promosso con atto di pignoramento notificato in data 13 giugno 2025, trascritto alla Conservatoria dei RR. II. di Potenza in data 7 luglio 2025 ai nn. 10765/9041;
- dato atto che il creditore pignorante è ORGANA SPV S.r.l., rappresentata e difesa dagli avvocati Davide Sarina e Giulia Galati, domicilio eletto in Potenza alla Via Cavour n. 48 presso lo studio dell'avvocato Viviana Telesca;
- letta l'istanza di vendita tempestivamente depositata;
- rilevato che è stata disposta la vendita nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573 e 574 c.p.c.;
- esaminata la documentazione ipocatastale e vista la relazione di stima dei beni pignorati;
- rilevato che non sono ravvisabili elementi in base ai quali possa ritenersi probabile che la vendita con incanto abbia luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore dei beni, determinato a norma dell'art. 568 c.p.c., e considerato che è stato disposto 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, a norma dell'art. 490 c.p.c.;

AVVISA

che il **giorno 10 DICEMBRE 2026, alle ore 9:30**, presso lo studio del professionista delegato in Bella (PZ) alla via Orazio Flacco n. 13/C, ovvero presso un altro luogo comunque idoneo allo svolgimento della vendita in modalità telematica, avrà luogo la

VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA

del seguente bene immobile: **LOTTO UNICO**: piena proprietà per 1/1 di unità commerciale (ad oggi destinato a supermercato) facente parte di un fabbricato sito nel Comune di Pietragalla (Pz) in Viale Senatore Mario Zotta, piano sottostrada; l'unità immobiliare è composta da un ingresso filtrato dalla presenza di una veranda, al suo interno vi troviamo un grande ambiente ove sono

ubicati gli scaffali, il reparto macelleria e le casse del supermercato, un ripostiglio con due w.c. separati tra di loro da un anti w.c. destinato all'esercizio commerciale e altro ripostiglio con disimpegno (avente anche ingresso dall'esterno), dal quale si accede al wc, anti w.c. e spogliatoio per il reparto macelleria. Detto immobile è riportato nel Catasto fabbricati al foglio n. 32, particella 651/35, Viale Senatore Mario Zotta snc, piano S1, categoria C/1, classe 1, consistenza mq. 383, superficie catastale totale mq. 408, Rc euro 2.690,12.

NOTIZIE URBANISTICO - EDILIZIE

Come da relazione del CTU, l'unità immobiliare: "... fa parte di un fabbricato contraddistinto in catasto con la P.lla 651 è stato costruito nel 1989 con **Concessione edilizia pratica n.184 prot.n.128/89 e successiva variante pratica n.400 prot.n.311/92**, rilasciata dal Comune di Pietragalla (Pz). Dagli elaborati rinvenuti e lo stato attuale si evincono difformità di diversa distribuzione interna (sono stati creati bagni e depositi) e una veranda all'ingresso del supermercato. I costi per sanare tali difformità si aggirano a circa **3.000,00 €**. Dalla planimetria catastale si evince che l'unità immobiliare (Fg. 32 P.lla 651 sub.35) non è regolare sotto il profilo catastale, all'ingresso del supermercato vi insiste una veranda. I costi per sanare tali difformità si aggirano a circa **1.500,00 €.**".

Per le difformità riscontrate, come eventualmente per altre, l'aggiudicatario, in ogni caso, potrà procedere a sanatoria (art. 36 Tue) o a condono edilizio, a propria cura e spese, a norma di legge, in particolare dell'art. 40 della legge n. 47/1985 e dell'art. 46 del Tue di cui al d.P.R. del 2001 n. 380, purché ne sussistano tutti i presupposti di legge, la cui ricorrenza dovrà essere verificata a cura e spese degli interessati. Si raccomanda, in particolare, di tenere in debito conto la relazione temporale di cui al detto articolo 40 della legge n. 47 del 1985, in riferimento alla data di insorgenza delle ragioni di credito per cui si interviene o procede.

VALORE DELL'IMMOBILE (già decurtato: le spese per la pratica di sanatoria al Comune, la pratica catastale e le spese per l'attestato di prestazione energetica ammontanti a circa euro 500,00: euro 281.100,00.

PREZZO BASE D'ASTA: euro 280.600,00.

OFFERTA MINIMA: euro 210.450,00, pari al 75% del prezzo base.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE: il bene è occupato, alla data di redazione del presente avviso, in virtù di un contratto di locazione in favore di persona giuridica che vi esercita la propria attività commerciale di rivendita di prodotti alimentari; detto contratto, datato 1 maggio 2025 ed avente una durata di nove anni, rinnovabile di nove anni in nove anni, è precedente al

pignoramento, come meglio riportato nella perizia di stima del tecnico, che si invita a visionare per maggiori chiarimenti.

In merito alla **OPPONIBILITÀ ALLA PROCEDURA** del contratto si rappresenta che il Ge, su istanza della sottoscritta (anche quale custode giudiziario) ha disposto la comparizione delle parti (locatore e conduttore) per il giorno 2 dicembre 2026 al fine di verificare se il canone di locazione, convenuto in euro 120,00 per i primi due anni fino ad arrivare ad euro 500,00 dal quinto anno in poi, possa essere considerato di fatto “vile”, ai sensi del disposto dell’articolo 2923 del codice civile, in considerazione del canone determinato dal Ctu in euro 816,00.

Pertanto lo stato di occupazione potrebbe subire mutamenti all’esito della udienza.

PRECISAZIONI:

Manca l’attestato di prestazione energetica, il cui costo presumibile, è di circa euro 500,00, come detto.

La situazione reale dei luoghi non è conforme alla situazione riportata nella **planimetria catastale** corrispondente rilasciata dall’Agenzia dell’Entrata, come sopra specificato.

L’immobile è meglio identificato nella relazione di stima depositata in atti.

Maggiori informazioni potranno essere acquisite presso la Cancelleria del Tribunale di Potenza o presso lo studio del professionista delegato, previo appuntamento **DA CONCORDARE** per le vie brevi ai recapiti di cui sopra, mentre tutte le attività riservate per legge al cancelliere o al Giudice delle Esecuzioni avranno luogo a cura del delegato presso il suo studio.

Nella data sopra indicata si procederà alla verifica di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all’avvio della gara con le modalità telematiche che verranno di seguito indicate.

Gli immobili sono gravati da formalità pregiudizievoli, delle quali sarà ordinata la cancellazione/restrizione, nei limiti di quelli di cui all’articolo 586 cod. proc. civ., con il decreto di trasferimento.

TERMINE PER LA FORMULAZIONE DELLE OFFERTE 9 DICEMBRE 2026 ore 23:59

Si precisa che le offerte si intenderanno tempestivamente depositate se la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore di posta certificata del Ministero della Giustizia sarà generata entro le ore 23:59 del 9 DICEMBRE 2026.

Si precisa 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** (quindi entro il 9 DICEMBRE 2026), 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.

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.

Nella data prevista per la vendita il professionista procederà alla verifica preliminare di ammissibilità delle offerte ed alla deliberazione sulle medesime e, eventualmente, all'avvio della gara con le modalità di seguito indicate.

In caso di plurime offerte ammissibili - la gara avrà luogo nella forma della **VENDITA ASINCRONA CON PLURIMI RILANCI** con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza.

CAUZIONE

L'offerente verserà, con le modalità telematiche di seguito indicate una somma pari al 10% del prezzo offerto a titolo di cauzione, che sarà in ogni caso trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

VERIFICA DI AMMISSIBILITA' E DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE

Il professionista verificherà preliminarmente l'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.

All'esito della verifica sull'ammissibilità delle offerte il professionista procederà come segue:

1. Nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- a) se l'offerta sia pari o superiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;
- b) se l'offerta sarà inferiore al valore d'asta/prezzo di riferimento indicato nell'avviso (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 di circostanze concrete da indicare nel verbale;

- in secondo luogo siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli articoli 588 e 589 c.p.c..

Nel primo caso, il professionista pronuncerà nuovo avviso di vendita e comunicherà la circostanza al Giudice dell'esecuzione. Nel secondo caso, il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

2. Nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:

a) il professionista procederà innanzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti (che avrà luogo con le modalità indicate nel prosieguo del presente avviso),

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 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 deliberazione dell'istanza di assegnazione ed agli adempimenti consequenziali.

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 sarà comunicato dal professionista (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 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 depositerà una somma a titolo forfettario per gli oneri (es. cancellazione dei gravami, registrazione, etc.) e per le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, sul conto corrente che sarà comunicato dal professionista e vincolato all'ordine dello stesso.

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.

Nel caso di mancato versamento del saldo delle spese nel termine sopra indicato, si procederà come segue:

- il professionista depositerà relazione attestante il mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario;
- l'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del saldo spese da parte dell'aggiudicatario.

In ogni caso, all'esito delle operazioni di registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento, il professionista redigerà prospetto riepilogativo delle spese a carico dell'aggiudicatario (ivi compresa la quota del compenso ai sensi del DM n. 227/15) e procederà alla restituzione di quanto versato in eccedenza.

REGIME DELLA VENDITA

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

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

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

Il bene è venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e che, laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario ed a cura della procedura (salvo quanto sopra indicato nel caso di mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario e che l'aggiudicatario non lo esoneri).

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.

REGIME FISCALE DELLA VENDITA

Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario. L'assoggettamento del bene ad IVA o ad imposta di registro, sarà determinato al momento del trasferimento, sulla base delle indicazioni dei competenti Uffici Finanziari, cui gli interessati potranno eventualmente

rivolgersi per tutte le informazioni del caso, prima di partecipare all'asta e senza assunzione, in merito, di alcuna responsabilità da parte del professionista delegato.

L'aggiudicatario deve fornire ogni indicazione utile in ordine al regime fiscale che dovrà essere applicato all'atto del trasferimento dei beni e dovrà depositare contestualmente al versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, presso lo studio del professionista delegato, apposita dichiarazione.

In caso di omissione, il decreto di trasferimento verrà tassato con il regime ordinario, con esonero per il professionista delegato da ogni e qualsiasi responsabilità.

MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

- il gestore della vendita telematica è la società **ASTALEGALE.NET S.p.a**;
- il **PORTALE DEL GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA** è : **www.spazioaste.it**;
- il referente della procedura incaricato delle operazioni di vendita è il sottoscritto professionista delegato, notaio Claudia Maglio.

OFFERTA

- 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.

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% 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); 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, oggi pari ad euro 16.00, con modalità telematica sul sito internet <https://pst.giustizia.it> (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito accedendo all'area "Servizi / Pagamenti online tramite PagoPA - utenti non registrati"), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo). La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato .xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale;
- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta sia formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail - PEC del professionista delegato;
- nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CAUZIONE

L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata del 10%) sarà versato necessariamente in unica soluzione esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente bancario intestato al gestore della vendita telematica e dedicato al Tribunale di Potenza (conto corrente: IBAN: IT75A0326822300052136399670).

A tal riguardo si avvisa che il bonifico, con causale "**versamento cauzione**", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo entro le ore 23,59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica, con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente, qualsiasi ne sia la causa. È quindi onere dell'offerente

acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che quest'ultimo sia accreditato sul conto della procedura entro le ore 23,59 del giorno precedente l'udienza di vendita telematica. Qualora il giorno fissato per la vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.

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.

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 di euro 5.000,00.**

In particolare:

- a) i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente online l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;
- b) ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- c) il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;
- la gara avrà inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;
- la gara avrà una durata di **CENTOVENTI MINUTI**.

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**);

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

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

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 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).

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, ovvero avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via posta elettronica certificata detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei cinque giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

CONDIZIONI GENERALI DELL'ASSEGNAZIONE

- il professionista delegato provvederà sull'istanza di assegnazione che sia stata depositata nel termine di cui all'art. 588 c.p.c. qualora ricorra alternativamente una delle seguenti situazioni: i) la vendita non abbia avuto luogo per mancanza totale di offerte; ii) la vendita non abbia avuto

luogo in quanto l'unica offerta sia stata di importo inferiore al valore d'asta; iii) la vendita non abbia avuto luogo in quanto - in presenza di più offerte ed anche all'esito della gara tra gli offerenti - il prezzo indicato nella migliore offerta sia inferiore al valore d'asta;

- il professionista delegato provvederà:

a) ad assegnare al creditore procedente ed ai creditori intervenuti termine di giorni 30 per il deposito di nota analitica di precisazione del credito vantato, con indicazione distinta del capitale, degli interessi e delle spese e con indicazione distinta - nell'ipotesi di credito assistito da privilegio ipotecario - della quota garantita da privilegio e della quota in chirografo;

b) a determinare - nel termine di 15 giorni dal deposito delle note di precisazione del credito o comunque dalla scadenza del termine assegnato ai creditori - l'ammontare forfettario delle spese dovute per il proprio compenso, per il compenso del custode giudiziario, per le spese conseguenti alla pronuncia del decreto di trasferimento ed in generale per le spese della procedura eventualmente dovute, nonché l'ammontare del conguaglio eventualmente dovuto dall'assegnatario;

c) ad assegnare al soggetto istante termine di 60 giorni dalla comunicazione per il versamento delle spese come sopra determinate e dell'eventuale conguaglio dovuto;

d) a trasmettere al giudice gli atti per la pronuncia del decreto di trasferimento unitamente alla documentazione sopra acquisita ed alla ulteriore documentazione necessaria per la pronuncia del decreto ex art. 586 c.p.c..

PUBBLICITA' LEGALE

Di ciascun avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e art. 591 bis 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 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.

Altri adempimenti pubblicitari*

- Inserzione, almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto e negli spazi della testata abitualmente destinati a questi fini, di un annuncio di vendita su un quotidiano di informazione a diffusione locale a scelta del delegato;
- Affissione di minimo 10 massimo 50 manifesti nell'ambito del Comune ove è ubicato l'immobile e comuni limitrofi, nonché presso il Comune di Potenza;
- Invio di n. 100 missive (postaltarget) contenenti l'annuncio della vendita ai residenti nelle adiacenze dell'immobile in vendita;
- Pubblicazione dell'avviso d'asta su riviste specializzate (Potenzaffari), e/o freepress.

I suddetti adempimenti sono consentiti come forma di pubblicità commerciale in facoltativa aggiunta a quella obbligatoria ed andranno richiesti ad Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.; i suddetti adempimenti pubblicitari dovranno essere eseguiti 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 (indipendentemente dal gestore nominato) 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;

c) provvederà, almeno 60 giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto, a richiedere alle Società Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A. ed Astalegale.net S.p.A. lo svolgimento dei servizi previsti in ordinanza a cura di ogni singola Società e a fornire alle stesse i documenti da pubblicare su internet ed i dati per la corretta fatturazione delle spettanze dovute.

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.

Gli enti e le società incaricate dell’effettuazione della pubblicità rilasceranno fattura a nome del creditore che ha anticipato le relative somme, su indicazione del professionista delegato, il quale effettuerà il materiale pagamento delle spettanze dovute utilizzando il fondo spese.

Le richieste per le quali non sarà effettuato in tempo utile il pagamento a tutte le società di servizi non saranno lavorate dalle stesse.

VISITE

Il custode giudiziario, oltre ai compiti demandati al momento dell’accettazione dell’incarico, che devono intendersi qui integralmente richiamati, consentirà a qualunque interessato l’esame dei beni in vendita; a tal fine, preavviserà almeno sette giorni prima coloro che occupano l’immobile

pignorato (debitore o conduttore), consentendo il differimento della visita solo in presenza di comprovate e giustificate ragioni.

La visita dell'immobile dovrà, in ogni caso, svolgersi in orari compatibili col riposo e le occupazioni dei residenti e, pertanto - e salvo diverso accordo tra il custode e gli occupanti - in orario compreso tra le 9,00 e le 13,00 e tra le 16,00 e le 19,30. Nello svolgimento di tale compito, inoltre, il custode fornirà ogni informazione sulle modalità della vendita e 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

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA

Dispone che il professionista delegato

- comunichi all'aggiudicatario in sede di aggiudicazione il termine finale di versamento del prezzo e le modalità per effettuare il pagamento;
- aggiorni le visure ipotecarie al fine di verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento;
- aggiorni le visure catastali al fine di verificare l'esistenza di eventuali modificazioni intervenute;
- provveda- entro TRENTA (30) giorni dal versamento del saldo del prezzo e delle spese, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, redigerà la bozza del decreto di trasferimento e la trasmetterà al giudice unitamente, se richiesto dalla legge, al certificato di destinazione urbanistica dell'immobile quale risultante dal fascicolo processuale o, se questo non dovesse essere più valido, quello aggiornato a cura dell'aggiudicatario;
- a seguito della firma del decreto da parte del giudice e dell'attribuzione allo stesso del numero di cronologico e del numero di repertorio (e prima della trasmissione all'Agenzia delle Entrate) il professionista delegato ne estrarrà copia conforme per gli adempimenti relativi alla trascrizione nei Registri Immobiliari.

Il delegato provvederà quindi a consegnare la copia conforme del decreto di trasferimento e il mod. F23, nonché la dichiarazione sostitutiva di atto notorio nei casi di agevolazioni fiscali, all'Agenzia delle Entrate. altresì a verificare l'esatto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti nei termini sopra precisati.

a richiedere entro 3 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento ai creditori la loro nota di precisazione del credito, nota che i creditori dovranno trasmettere entro trenta giorni;

a richiedere entro 10 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento, la liquidazione delle proprie competenze al giudice dell'esecuzione;

a formare, una volta decorsi i termini per l'invio delle note di precisazione dei crediti di cui al punto 40), senza indugio e comunque entro 30 giorni una bozza di progetto di distribuzione (anche parziale laddove vi siano ulteriori lotti in vendita, in tal caso non superiore al sessanta per cento delle somme da ripartire o della minor percentuale in considerazione delle somme che occorre accantonare anche in previsione di eventuali compensi da liquidare agli Ausiliari) nell'ipotesi in cui per colpevole ritardo i creditori e gli ausiliari non abbiano depositato alcuna nota di precisazione del credito o richiesta di liquidazione del compenso, il delegato procederà a calcolare i relativi diritti sulla base degli atti della procedura, tenendo conto dei valori medi di liquidazione stabiliti dalle tariffe vigenti e considerando quale parametro di riferimento quanto ricavato dalla vendita dei beni staggiti;

a trasmettere la bozza del progetto di distribuzione alle parti, mediante comunicazione nelle forme di legge, assegnando alle stesse un termine non superiore a 15 giorni per formulare eventuali osservazioni, delle quali dovrà tener conto nella stesura definitiva;

a depositare il progetto di distribuzione in cancelleria in via telematica unitamente agli allegati, ivi compresi i provvedimenti di liquidazione del G.E. e la prova delle comunicazioni alle parti;

Il professionista delegato dovrà procedere senza ritardo a tutte le operazioni delegate.

PRECISAZIONI

Gli interessati all'acquisto, inoltre, prima dell'asta, potranno acquisire ogni utile informazione rivolgendosi al notaio Claudia Maglio, professionista delegato alle operazioni di vendita ed anche custode giudiziario, ai seguenti recapiti: claudia.maglio@postacertificata.notariato.it, cmaglio@notariato.it e telefono: 346 5447745.

Bella, lì 21 settembre 2026

Il professionista delegato

Notaio Claudia Maglio