**TRIBUNALE DI POTENZA**

**PROC. ESEC. IMM. N. 30/2021 R.G.E. - G.E. DOTT. D. VISCONTI**

**AVVISO DI VENDITA TELEMATICA IMMOBILIARE N.1)**
(SENZA INCANTO CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA)

Il professionista delegato **avv. Francesco MISSANELLI**, domiciliato ai fini del presente presso il suo studio in Potenza (PZ) alla via Consolini n. 54,

- 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 **05/03/2025**, con cui si provvedeva alla nomina del sottoscritto quale delegato alle operazioni di vendita, da espletarsi CON MODALITA' TELEMATICA (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 perizia di stima dei beni immobili pignorati resa dall'esperto stimatore arch. Maria Antonia Centoducati, datata 28/02/2023 e depositata nel fascicolo informatico della procedura il 03/03/2023 e la successiva l'integrazione peritale datata 10/12/2024 e depositata nel fascicolo informatico della procedura il 11-12-2024;

- visto il provvedimento del Giudice dell'esecuzione del **07/10/2026** che, dopo aver sospeso la procedura esecutiva con provvedimento del 12/09/2025, ha rimesso gli atti al professionista delegato per il prosieguo della procedura invitandolo a dare esecuzione alla delega già in atti prorogando di 12 mesi il termine per il compimento delle attività delegate,

**AVVISA**

che il giorno **09 FEBBRAIO 2027 alle ore 11.00**

presso il suo studio, sito in Potenza (PZ) alla via Consolini n. 54, tel. 0971/443116, procederà alla **vendita con modalità telematica (segnatamente, vendita senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona con UNICO RILANCIO SEGRETO)** – con termine per la formulazione delle offerte a data fissa, stabilito per il giorno **08 FEBBRAIO 2027 ore 11.00** - della consistenza immobiliare di seguito descritta costituente il lotto unico alle condizioni sotto riportate.

**BENI IMMOBILI IN VENDITA**

**LOTTO UNICO**: -**diritti di piena proprietà** (1/1) di un **fabbricato per civile abitazione su due livelli** sito in Contrada Spinosa al n. 49 - del Comune di **Ruoti (PZ)** con annesso **locale deposito** a piano terra. Si accede dal porticato sul prospetto principale a Sud attraverso un portone blindato. Al locale laterale (deposito) adibito a cucina si accede direttamente dall'esterno attraverso una porta in ferro avente dimensione 2,50 mt x 2,20 mt. L'abitazione è composta a piano terra da un soggiorno, una cucina, tre camere da letto, un disimpegno e due bagni di cui uno di servizio. Al piano primo è presente un disimpegno, una camera da letto con terrazzino ad uso esclusivo, un bagno ed un deposito (nel sottotetto). Il fabbricato di nuova costruzione risulta censito al catasto fabbricati del Comune di Ruoti al fg. **17** p.lla **1103** sub **1** (abitazione), piano T-1, cat. A2, classe 1, vani 8, rendita € 347,06 e al fg. **17** p.lla **1103** sub **2** (deposito ad essa annesso) piano T, cat. C6, classe 2, mq. 17, rendita 21,95. Il fabbricato di nuova costruzione è circondato da una **corte** (*graffata al fabbricato)* indispensabile per rendere il fabbricato autonomo e con accesso direttamente dalla strada comunale del Comune di Ruoti. –censito al catasto terreni del Comune di Ruoti al fg. **17** p.lla **1095,** classe **3,** seminativo, superficie di are 34 e ca. 57, R.D. € 5,36 e R.A. € 4,46. (*ex fol.17, part.lla 689, sub. 1 e sub. 2 catasto fabbricati ed ex fol. 17 p.lla 690 catastato terreni -Comune di Ruoti)*;

- **diritti di piena proprietà** (1/1) di un **deposito** sito in Contrada Spinosa al n. 49 - del Comune di Ruoti costituito da una vecchia costruzione in muratura di pietrame e tetto in legno con sovrastanti coppi in argilla. Strutturalmente è in pessime condizioni statiche, e quindi da demolire non è stato stimato dal perito perché privo di valore, è riportato catastalmente al catasto fabbricati del comune di Ruoti al fg. **17** p.lla **913** sub **2**, piano T Categoria F/2 (*ex fol. 17, p.lla 913 sub.1 catasto fabbricati ed ex fol. 17 p.lla 690 catastato terreni - Comune di Ruoti)*;

## ULTERIORI INFORMAZIONI UTILI ALLA VENDITA

Il perito stimatore ha accertato che l'abitazione ha una superficie commerciale di mq. 159,21 e superficie utile di mq. 123,13; Il deposito annesso all'abitazione ha una superficie commerciale di mq. 23,54 e superficie utile di mq. 17,12; La corte di pertinenza sia dell'abitazione che del deposito ad essa annesso, ha una superficie di 381,78 mq.

**STATO DETENTIVO:** beni occupati dal debitore esecutato con la sua famiglia.

## PREZZO DI RIFERIMENTO/VALORE D'ASTA E OFFERTA MINIMA LOTTO UNICO

**PREZZO BASE D'ASTA: € 128.000,00 (euro centoventottomila,00);**

**OFFERTA MINIMA DI ACQUISTO: € 96.000,00 ( euro novantaseimila/00);**
**(Pari al 75 % del valore d'asta).**

**OLTRE IMPOSTE INDIRETTE E ONERI DI TRASFERIMENTO**

**NOTIZIE SULLA REGOLARITA' EDILIZIO–URBANISTICA: in riferimento al lotto unico** si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto, contenuti nella **perizia di stima** a firma del**l'arch. Maria Antonia Centoducati**, datata 28/02/2023 e depositata nel fascicolo informatico della procedura il 03/03/2023 e **nella successiva integrazione peritale** datata 10/12/2024 e depositata nel fascicolo informatico della procedura il 11-12-2024, che quivi si abbiano integralmente per riportati e trascritti e che unitamente al presente avviso vengono pubblicati sul sito del portale delle vendite pubbliche (pvp.giustizia.it) e su quello privato www.astegiudiziarie.it;

**SULLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.:** si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto, contenuti nella **perizia di stima** a firma dall' **arch. Maria Antonia Centoducati** datata 28/02/2023 e depositata nel fascicolo informatico della procedura il 03/03/2023, **che unitamente al presente avviso rappresenta parte integrante dello stesso e viene pubblicata** sul sito del portale delle vendite pubbliche (pvp.giustizia.it) e su quello privato www.astegiudiziarie.it;

**REGIME FISCALE:** La disciplina fiscale di riferimento è quella dell'imposizione indiretta. Il debitore esecutato è un soggetto privato e in tal caso, per il trasferimento si renderà necessario applicare l'imposta di registro proporzionale corrente, oltre alle imposte ipotecarie e catastali come per legge.

Eventuali richieste di agevolazioni fiscali ("*prima casa"*, "*prezzo valore" etc..* ) dovranno essere indirizzate al Giudice dell'Esecuzione e depositate al professionista delegato presso il suo studio, con dichiarazione sottoscritta in originale dall'aggiudicatario, a cui andrà allegata una copia di un valido documento di identità, prima del deposito della bozza del decreto di trasferimento al Giudice dell'Esecuzione da parte del professionista delegato e quindi al piu' tardi al momento del deposito del saldo prezzo e delle spese di trasferimento.

## MODALITA' DELLA VENDITA TELEMATICA

**Gestore Vendita Telematica: ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.**
**Portale del Gestore della Vendita Telematica: www.astetelematiche.it**
**Referente della procedura-incaricato delle operazioni di vendita: Professionista Delegato Avv. FRANCESCO MISSANELLI (Pec: missanelli.francesco@cert.ordineavvocatipotenza.it)**

**La partecipazione alla vendita implica la conoscenza integrale dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega e ss. ii., del regolamento di partecipazione e suoi allegati, nonché della relazione di stima del perito stimatore, 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 **11.00 del giorno 08 FEBBRAIO 2027** (giorno precedente a quello fissato per la vendita).

La vendita si terrà il giorno **09 FEBBRAIO 2027 alle ore 11,00** innanzi al professionista delegato; 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.

## INFORMAZIONI – REGIME DELLA VENDITA

1. Il fascicolo, con la descrizione e la situazione dei beni, è consultabile, previo appuntamento telefonico, presso lo studio del professionista delegato in Potenza (PZ) alla via Consolini n. 54, 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 successive integrazioni, del regolamento di partecipazione e suoi allegati e, infine, della relazione di stima del perito stimatore;

3. maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal professionista delegato presso il suo studio in Potenza (PZ) alla via Consolini n. 54, previo appuntamento telefonico al seguente numero tel. 0971/443116 o inviando una e-mail al seguente indirizzo: francescomissanelli@gmail.com;

4. le richieste di visita dei beni dovranno essere inoltrate (fino a sette giorni prima della data ultima prevista per la presentazione delle offerte) al custode giudiziario nominato dal Giudice, *anche* attraverso il portale delle vendite pubbliche, mediante l'apposita funzione "prenota visita immobile";

5. il custode giudiziario nominato dal Giudice è l'avv. Francesco Missanelli, con studio in Potenza (PZ) alla via Consolini n. 54 (tel. 0971/443116),indirizzo PEC missanelli.francesco@cert.ordineavvocatipotenza.it, email francescomissanelli@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 Consolini n. 54;

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. gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti; laddove esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese 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. **Il Giudice dell'esecuzione con l'ordinanza di delega ha previsto che 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**

**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 11.00** del giorno **08 FEBBRAIO 2027**; 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.

**Il professionista delegato evidenzia che in caso di offerta proveniente da persona fisica maggiorenne e non interdetto presentatore ed offerente devono coincidere, salva l'applicazione dell'art. 571-579 c.p.c.**

L'offerta dovrà contenere:

A) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita iva, residenza, domicilio, recapito telefonico **dell'offerente;** qualora l'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 persona minore di età, 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, in ogni caso, 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 della busta, 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 ss. ii. nonché della perizia di stima, di essere edotto delle condizioni di fatto e di diritto dei beni immobili, nonché di essere a conoscenza che tutti gli oneri della vendita, anche di carattere fiscale, così come i costi di cancellazione di eventuali iscrizioni e trascrizione di formalità pregiudizievoli, incluso il compenso del professionista, nella misura che sarà liquidata dal Giudice dell'Esecuzione ai sensi del D.M. n. 227/15, saranno a carico dell'aggiudicatario, da effettuarsi su di un modulo separato debitamente sottoscritto.

## 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@giustiziacert.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: **missanelli.francesco@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 "**ASTE GIUDIZIARIE INLINEA S.P.A.**" e dedicato al Tribunale di Potenza, avente il seguente IBAN **IT21E0326822300005284940044D** 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'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. E' 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 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.astetelematiche.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.astetelematiche.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. Si precisa che anche nel caso di mancata connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, 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 delibazione 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 DELL'UNICO RILANCIO SEGRETO.

In particolare: - i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line l'offerta in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica (www.astetelematiche.it); - ogni partecipante potrà formulare un'unica ulteriore offerta nel periodo di durata della gara; - ogni partecipante potrà conoscere l'importo dell'offerta in aumento eventualmente formulata dagli altri partecipanti, esclusivamente alla scadenza del termine di durata della gara.

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista delegato abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte;

La gara avrà una durata di TRENTA MINUTI, durante i quali ogni offerente potrà presentare **un'unica offerta segreta** in cui paleserà la cifra massima per cui intende conseguire l'aggiudicazione.

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 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).

All'esito della scadenza del termine per lo svolgimento 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 delibazione 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 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..

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 n. 30/2021 R.G.E.,** 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'accredito del bonifico*) oppure* con consegna al professionista delegato di un assegno circolare non trasferibile intestato a "**Tribunale di Potenza, procedura esecutiva n. 30/2021"**

Si avvisa che, in caso di inadempimento dell'obbligazione di pagamento del prezzo (nel rispetto dei 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 (creditore 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

L'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, dovrà altresì depositare sul conto corrente intestato **alla procedura n. 30/2021 R.G.E**., una somma a titolo forfettario per gli oneri 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 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 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 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.
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 Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.:

- Help desk dedicato, attivo dal lunedì al venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 e dalle ore 14.00 alle ore 18.00, al numero: 0586.20141;
- E-mail: assistenza@astetelematiche.it.

Potenza, 25 novembre 2026

FRANCESCO MISSANELLI
2026.11.25 11:08:53
CN=FRANCESCO MISSANELLI
C=IT
2.5.4.12=Avvocato
2.5.4.4=MISSANELLI
RSA/2048 bits

*Il professionista delegato*
**Avv. Francesco Missanelli**