

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. 21.2025

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE SENZA INCANTO

CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA

CON PLURIMI RILANCI

oooooooooooooooo

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. dottore Davide Visconti, del giorno 11 febbraio 2026;
- letti gli atti del processo esecutivo n. 21/2025, promosso con atto di pignoramento, notificato il 28 gennaio 2025;
- 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.;
- rilevato che il Giudice ha ravvisato non sussistere 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 lo stesso Giudice ha 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;
- esaminata la documentazione ipo-catastale e vista la relazione di stima dei beni pignorati in data 21 novembre 2025 e sua successiva integrazione del 19 marzo 2026, a seguito di istanza del 9 marzo 2026;

AVVISA

che il **giorno 8 OTTOBRE 2026** a partire dalle **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 **SECONDA VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA** del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO: - **quota di 1/1** di appezzamento di terreno sito nel Comune di **Potenza** della estensione di catastali mq. 8.624 (erroneamente indicati nella prima perizia in

9944), ricadente nella parte sud del centro abitato del capoluogo lucano, in una zona periferica caratterizzata da un discreto livello di urbanizzazione, da una media densità edilizia e dalla presenza di diverse attività commerciali, pubblici esercizi, studi professionali, poco distante dallo svincolo della strada statale "Basentana"; lo stesso ha una conformazione planimetrica quasi rettangolare, è raggiungibile direttamente dalla strada pubblica, Via Gronchi, che si collega a via Saragat e via Bellini; il tutto riportato nel Catasto terreni del Comune di Potenza al **foglio 75**, con le particelle (**tutte contigue e confinanti tra loro**) nn. **1959**, qualità seminativo, classe 4, consistenza 6 are 84 ca, R.D. €. 0,71 R.A. €. 0,88; **756**, qualità pascolo, classe 3, consistenza 66 are 40 ca, R.D. €. 2,74 R.A. €. 2,06 e **757**, qualità pascolo cespugliato, classe 3, consistenza 13 are 00 ca, R.D. €. 0,54 R.A. €. 0,40.

Circa lo stato di **occupazione** il Ctu precisa che i cespiti pignorati sono incolti ricoperti da arbusti spontanei e che non insiste alcuna costruzione al suo interno.

Il Ctu nominato, nella proprio perizia dichiara che: dal **Certificato di Destinazione Urbanistica** (CDU), rilasciato dal Comune di Potenza il 03 ottobre 2025 Prot. n. 94341, depositato nel fascicolo telematico, risulta che i terreni in oggetto ricadono in ambito urbano regolato dal "**Piano Operativo C8B - E1**", ove sono ammesse tutte le destinazioni consentite dal P.R.G. per le Zone C (come da art. 10 delle NTA); dato il carattere prevalentemente residenziale della zona la percentuale minima di cubatura da riservare a residenza non potrà essere inferiore al 70% di quella assegnata nelle schede caratteristiche dei lotti. Si intendono liberi i lotti privati edificabili totalmente ineditati; in essi le costruzioni dovranno rispettare i seguenti parametri: altezza massima alla gronda 10,50 mt, distanza minima dai confini del lotto 5,00 mt, distanza minima tra pareti finestrate di edifici 10,00 mt, distanza minima dalle strade di P.R.G. 10,00 mt, distanza min. dalle strade pedonali ed a fondo cieco 3,00 mt, pendenza massima delle falde 30°, indice territoriale 0,50 mc/mq.

E' comunque particolarmente opportuno che gli interessati **verifichino la attualità** dei dati sopra riportati.

Detto Ctu ha altresì verificato che dal Certificato Usi Civici rilasciato dalla Regione Basilicata in data 01 settembre 2025 prot. n. 0207297, emerge che i terreni in Potenza oggetto della presente vendita sono da ritenersi **estranei dal Demanio Civico Comunale**.

VALORE D'ASTA/PREZZO DI RIFERIMENTO: Euro 291.060,00

OFFERTA MINIMA: euro 218.295,00, pari al 75% del prezzo base.

PRECISAZIONI:

L'immobile è meglio identificato nella relazione di stima, e sua successiva integrazione, depositata in atti, cui si rimanda per una più precisa individuazione.

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: ore 23.59 del giorno precedente a quello fissato per le operazioni di vendita, quindi **entro le ore 23.59 del 7 OTTOBRE 2026**, 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 **7 OTTOBRE 2026**.

Precisazioni

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**, 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** e con le modalità indicate nel prosieguo del presente avviso.

Nel caso di gara tra più offerenti:

- il termine di svolgimento dell'eventuale gara tra gli offerenti (ovverosia termine entro il quale gli offerenti potranno formulare offerte in rilancio con le modalità telematiche indicate nel prosieguo della presente ordinanza) è di **CENTOVENTI MINUTI** con inizio nel momento in cui il professionista abbia completato le verifiche di ammissibilità delle offerte, oltre l'eventuale tempo di prolungamento gara come in appresso specificato (*extra time*), il tutto come meglio poi specificato.

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.

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 art. 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 dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete da indicarsi espressamente 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 delibazione 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 dovrà avvenire con le seguenti modalità: i) bonifico bancario sul conto corrente indicato nell'avviso di vendita (con la precisazione che – ai fini della verifica della tempestività del versamento si darà rilievo alla data dell'accredito del bonifico); oppure: ii) consegna al professionista delegato, Notaio Claudia Maglio, di un assegno circolare non trasferibile intestato al Tribunale di Potenza, procedura esecutiva, n. 21/2025 R.G.E.;
- 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 c.c. (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/restrizione dei gravami, registrazione, etc.) e per le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario, sul seguente conto corrente presso la Bper Banca SPA - sede di Potenza IBAN – IT94P0538704204000004699622 intestato a “Tribunale di Potenza Procedura esecutiva n. 21/2025 R.G.E.” - vincolato all'ordine del professionista. La somma forfettaria in questione sarà pari, salvo diversamente previsto:

- 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 e contenente la quantificazione delle spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data;
- il professionista accantonerà una somma pari all'importo necessario per la cancellazione/restrizione delle formalità pregiudizievoli esistenti a quella data e procederà agli adempimenti per la distribuzione del residuo ai creditori;
- l'emissione del decreto di trasferimento avrà luogo solo all'esito del saldo spese da parte dell'aggiudicatario;
- le somme che si rendessero necessarie per la cancellazione/restrizione 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 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, come meglio risultanti dalla relazione di stima.

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/ristrette, sempre nei limiti di cui all'articolo 586 c.p.c., 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).

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, anche tramite pec, del professionista delegato, apposita dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà.

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 il sito **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% 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); 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.

Per quanto attiene il supporto circa la modalità di partecipazione i riferimenti del gestore sono: garaimmobiliare@astalegale.net/ 02 800 300 21

CAUZIONE

L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata almeno 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 di cui al seguente IBAN: IT 75 A 03268 22300 052136399670), presso Banca Sella S.p.a.

A tal riguardo si avvisa che il bonifico, con causale: **versamento cauzione Tribunale Potenza RGE n. 21.2025**, 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 le ore 23,59 del **7 OTTOBRE 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.

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, per il valore del lotto compreso nel range tra gli euro 250.001,00 e gli euro 500.000,00, è stabilito in **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 (120) 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).

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 (Potenzaaffari), 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 immagine 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, nonché la contabile di avvenuta disposizione del bonifico per il pagamento degli importi dovuti, previo eventuale preventivo di spesa.

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 non saranno lavorate dalle società di servizi.

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 giudiziario dovrà evitare l'incontro tra i diversi interessati, accompagnandoli in orari differenziati e mantenendo l'assoluto riserbo, con ciascuno di loro, riguardo all'esistenza di altri interessati all'acquisto. Fornirà, inoltre, ogni informazione sulle modalità della vendita.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA

Il professionista delegato:

- comunicherà all'aggiudicatario in sede di aggiudicazione il termine finale di tale versamento e le modalità per effettuare il pagamento;
- aggiornerà le visure ipotecarie al fine di verificare l'esistenza di eventuali iscrizioni o trascrizioni successive al pignoramento;
- aggiornerà le visure catastali al fine di verificare l'esistenza di eventuali modificazioni intervenute;
- provvederà, entro TRENTA (30) giorni dal versamento del saldo del prezzo e delle spese, sulla base della documentazione acquisita e delle visure aggiornate, a redigere la bozza del decreto di trasferimento e a trasmetterla 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, verificando l'esatto versamento del saldo prezzo e degli oneri dovuti nei termini sopra precisati.

Provvederà:

entro 3 giorni dall'emissione del decreto di trasferimento a richiedere ai creditori la loro nota di precisazione del credito, nota che i creditori dovranno trasmettere entro trenta giorni; entro 10 giorni dalla trascrizione del decreto di trasferimento, a richiedere 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, 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.

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:

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

claudia.maglio@postacertificata.notariato.it, cmaglio@notariato.it e telefono: 346
5447745.

Bella, li 6 LUGLIO 2026

Il professionista delegato
Notaio Claudia Maglio