TRIBUNALE DI POTENZA
PROC. ESEC. IMM. N. 36/2019 R.G.E. –
G.E. DOTT. D. VISCONTI
PROF. DELEGATO: AVV. FRANCESCO MISSANELLI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA IMMOBILIARE SENZA INCANTO CON EVENTUALE GARA IN MODALITA' ASINCRONA CON PLURIMI RILANCI

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.ssa D. Visconti in data 22/10/2025, con cui si provvedeva alla nomina del sottoscritto quale delegato alle operazioni di vendita, da espletarsi CON MODALITA' TELEMATICHE (segnatamente, senza incanto con eventuale gara in modalità asincrona con il sistema dei **plurimi rilanci**, 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 l'ordinanza integrativa resa dal Giudice dell'esecuzione in data 10/11/2025;

-vista la relazione di stima dei beni immobili pignorati resa dall'esperto stimatore geom. Liliana Muro, datata 19/03/2021 e depositata nel fascicolo informatico della procedura in data 19/03/2021;

- rilevato che il primo tentativo di vendita del 30/6/2026 è andato deserto;

AVVISA

che il giorno **11 FEBBRAIO 2027 alle ore 10.00**

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 PLURIMI RILANCI)** della consistenza immobiliare di seguito descritta e alle condizioni sotto riportate.

LOTTO UNICO:

-diritto di proprietà per la quota di 1/1 del complesso immobiliare destinato alla ristorazione sito in località Laghi di Monticchio di **Rionero in Vulture** (PZ), composto da un piano seminterrato adibito a parcheggio e locali tecnologici; il piano terra rialzato destinato alla ristorazione ed il piano copertura con due ampi terrazzi, da un ampio giardino ed un parcheggio; il tutto identificato in catasto fabbricati di detto comune in località Laghi di Monticchio n.1) di Rionero in Vulture (PZ), al Foglio **5**, part. **403** graffata alla part. **408,** piano S1 –T, cat. D/2, rendita € 8.730,70 e in catasto terreni di detto comune al Foglio **5**, part. **30,** fu d'accertamento di are 4 e centiare 86; al fol**. 5** part. **87**, fu d'accertamento di are 15 e centiare 9 ed al fol. **5,** part. **491** (ex 29), classe 2, seminativo di are 29 e centiare 92, reddito dominicale € 8,50 e reddito agrario € 4,64.

PREZZO BASE D'ASTA:	**€ 618.821,25**
OFFERTA MINIMA:	**€ 464.115,93**
CAUZIONE:	**almeno 10%** del prezzo offerto;
RILANCIO MINIMO IN CASO DI GARA:	**€ 10.000,00**
DURATA DELLA GARA	**120 minuti**
EXTRA TIME / PROLUNGAMENTO GARA	massimo 16 prolungamenti di 15 min.cad. (tot.4 ore)
DELIBERAZIONE FINALE ESITO GARA	**12/02/2027 giorno successivo**

TERMINE PRESENTAZIONE OFFERTA TELEMATICA: 10 FEBBRAIO 2027 ORE 10.00

STATO DETENTIVO: occupato dalla debitrice esecutata senza titolo.

NOTIZIE SULLA REGOLARITA' EDILIZIO–URBANISTICA E CATASTALE

Per il lotto unico posto in vendita si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto, contenuti nella **relazione di stima** a firma del geom. Liliana Muro, datata 19/03/2021 e depositata nel fascicolo informatico della procedura in data 19/03/2021 che quivi si abbiano integralmente per riportati e trascritti e che unitamente al presente avviso viene pubblicata e ne forma parte integrante.

In particolare, riguardo al complesso immobiliare destinato alla ristorazione, il perito ha dichiarato nella relazione di stima depositata in data 19/03/2021 che è stato realizzato in data antecedente al 1/9/1967, e che successivamente sono stati effettuati svariati interventi con i relativi titoli abilitativi analiticamente indicati in detta perizia.

Anche sulle difformità dallo stesso riscontrate si richiamano le indicazioni ed accertamenti compiuti dal perito nella relazione di stima suindicata.

Riguardo ai terreni pignorati, il perito ha dichiarato nella relazione di stima depositata in data 19/03/2021 che ricadono nella parte definita "ZONA CPAV11", la cui NTA del RU testualmente prescrive all'art. 57.11: "Gli interventi devono avvenire secondo quanto previsto dal piano particolareggiato intercomunale di Monticchio Laghi approvato con D.P.G.R. n. 75 del 26/04/2006" e sono classificate, all'interno della tavola "P01 – zonizzazione di progetto" come "ZONA INSEDIAMENTO ATTIVITÀ".
La particella di terreno n. 408 del foglio n. 5 del Comune di Rionero in Vulture ricade nella "zona Agricola Ordinaria" (art. 71 N.T.A. R.U.) mentre l'intera superficie della particella n.408 del foglio di mappa n.5 è assoggettata a **vincolo idrogeologico** ai sensi del R.D. n. 3267 del 30-12-1923.
Ha altresi specificato che gli immobili, ricadono nel perimetro assoggettati ai seguenti vincoli:
- **vincolo archeologico** relativo alle aree oggetto di interesse (D.D.R. 08.04.13 che modifica il D.M. 24.08.95);
- **il vincolo paesaggistico** ai sensi dell'art. 136 del D.Lgs 42/04 come da D.M. 18 aprile 1985, pubblicato sulla GU n. 120 del 23 maggio 1985 e sul portale RSDI della Regione Basilicata art. 136, 142 comma 1lettera *b (vincolo per la presenza dei laghi), lettera f (vincolo parco del Vulture), lettera g (vicolo per la presenza di boschi), lettera l (vincolo per la presenza del vulcano), lettera m (vincolo per interesse archeologico).*

SULLA PRELAZIONE DEGLI IMMOBILI DI INTERESSE CULTURALE: si richiamano le indicazioni ed accertamenti effettuati dall'esperto geom. Liliana Muro nell'elaborato peritale del 30/12/2021**.** nella **relazione di stima** a firma del geom. Liliana Muro, datata 19/03/2021 e depositata nel fascicolo informatico della procedura in data 19/03/2021 che quivi si abbiano integralmente per riportati e trascritti e che unitamente al presente avviso viene pubblicata.

Il Giudice dell'esecuzione dott. Davide Visconti, in ordine alla **prelazione degli immobili di interesse culturale**, **nell'ordinanza integrativa del 10/11/2025**, ha precisato che: "*la denuncia di cui all'art. 59 comma 2 d.lgs. n. 42 del 22.1.2004 sia eseguita dal professionista delegato a mezzo raccomandata a/r o pec attraverso l'invio del verbale di aggiudicazione alla PA, che potrà esercitare il diritto di prelazione nei termini di legge".*

SULLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.: si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto, contenuti nella **relazione di stima** a firma del geom. Liliana Muro, datata 19/03/2021 e depositata nel fascicolo informatico della procedura in data 19/03/2021 che quivi si abbiano integralmente per riportati e trascritti e che unitamente al presente avviso viene pubblicata.

REGIME FISCALE DELLA VENDITA:

La disciplina fiscale di riferimento è quella dell'imposizione indiretta.
La società esecutata è un soggetto IVA, la vendita del lotto unico è da considerarsi operazione esente IVA, ai sensi dell'art. 10, co. 1, punto 8 ter, del DPR 633/1973, salvo che il cedente non opti per il regime IVA con apposita dichiarazione. Ogni onere fiscale e/o tributario derivante dalla vendita è a carico del soggetto aggiudicatario; il regime fiscale effettivo, anche in relazione alla determinazione dell'imposta di registro (oltre, ovviamente, alle imposte catastale ed ipotecaria), dipenderà dalla valutazione conclusiva degli uffici preposti sulla base dai requisiti soggettivi del debitore, dell'aggiudicatario e dalla classificazione catastale dei beni immobili oggetto della vendita.

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.

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, della relazione di stima del perito stimatore geom. Liliana Muro con tutte le prescrizioni ivi contenute**;

3. maggiori informazioni e chiarimenti potranno essere forniti dal professionista delegato presso il suo secondo 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, 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@gmail.com;

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 (con le somme messe a disposizione dall'aggiudicatario) e cura della procedura (salvo quanto di seguito indicato nel caso del mancato versamento del saldo spese da parte dell'aggiudicatario);

9. la vendita ha luogo nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura e non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né può essere

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

10. la liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuata a cura del custode giudiziario, salvo che l'aggiudicatario lo esoneri;

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

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

Gestore Vendita Telematica: ASTALEGALE.NET S.P.A.
Portale del Gestore della Vendita Telematica: www.spazioaste.it
Referente della procedura-incaricato delle operazioni di vendita: Professionista Delegato avv. Francesco Missanelli (PEC: missanelli.francesco@cert.ordineavvocatipotenza.it).

OFFERTA

Le offerte irrevocabili di acquisto, ai sensi dell'art. 571 c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di vendita telematica, unitamente gli allegati, dovranno essere trasmesse, entro e non oltre le **ore 10.00** del giorno **10 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.

L'offerta dovrà contenere:

A) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita iva, residenza, domicilio, recapito telefonico **dell'offerente**; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dell'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 co. 2 del D.M. n. 32/2015; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata all'offerta; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta – o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica – dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata all'offerta;

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

C) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura alla quale l'offerta si riferisce;

D) il numero o altro dato identificativo del lotto;

E) la descrizione del bene;

F) l'indicazione del referente della procedura/delegato alle operazioni di vendita;

G) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

H) l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere, a pena di inefficacia dell'offerta, inferiore di oltre un quarto al valore d'asta indicato nell'avviso di vendita;

I) l'indicazione del termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori, che non potrà, 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 dell'offerta, nel campo CRO, esclusivamente le cifre, omettendo lettere o eventuali altri caratteri;

N) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto di bonifico;

O) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;

P) il recapito di telefonia mobile ove ricevere le eventuali comunicazioni previste;

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;

- copia della contabile di avvenuto pagamento del bonifico, attestante il versamento della cauzione, da cui risulti il codice di riferimento dell'operazione di pagamento del bonifico (**con la precisazione che, quanto al numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, sul campo CRO devono essere inseriti solo i numeri da cui è composto il TRN, escludendo le lettere)** ed il codice IBAN del conto corrente intestato al gestore della vendita telematica sul quale è accreditata 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 della perizia di stima, **da effettuarsi su di un modulo separato debitamente sottoscritto;**

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

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

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

a) dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

oppure

b) dovrà essere direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 co. 4 e dell'art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: - l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68/2005; - il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente (fermo restando che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13, comma 4 del D.M. n. 32/2015);

Il file criptato in formato zip.p7m, contenente l'offerta integrale ed i relativi allegati, ricevuto al termine del processo di compilazione dell'offerta, **dovrà essere inviato all'indirizzo pec del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@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 **almeno pari al 10 % del prezzo offerto per ogni lotto**, deve essere versato necessariamente in un'unica soluzione, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica "**ASTALEGALE.NET S.P.A.**" e dedicato al Tribunale di Potenza, avente il seguente

IBAN IT75A0326822300052136399670 acceso presso Banca Sella

Il bonifico con causale "*versamento cauzione lotto unico- proc. esec .imm. n. 36/2019* " 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, c**on 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 suindicato 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 suindicato secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile;

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

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

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

ESAME DELLE OFFERTE

L'esame delle offerte verrà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica - **www.spazioaste.it** – attraverso il collegamento operato a cura del professionista delegato presso il suo studio in Potenza (PZ) o altro luogo idoneo allo svolgimento della vendita in modalità telematica

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

La partecipazione degli offerenti alle udienze telematiche di vendita avrà luogo esclusivamente tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica (**www.spazioaste.it**), 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 o alla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

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

Il giorno **11 FEBBRAIO 2027 ALLE ORE 10.00**, fissato 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, che avrà luogo con **" GARA TELEMATICA ASINCRONA SULL'OFFERTA PIU' ALTA SECONDO IL SISTEMA DEI PLURIMI RILANCI ".**

GARA TRA GLI OFFERENTI

La gara tra gli offerenti ammessi avrà luogo con la modalità della gara telematica sull'offerta piu' alta secondo il sistema dei rilanci plurimi,
con la precisazione che

-L'offerta minima di rilancio per l'acquisto del LOTTO UNICO (valore del lotto di euro 618.821,25) è determinata in **euro 10.000,00** (cfr. tabella pag.15 ordinanza di delega) ;

-i partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on-line le offerte in aumento tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita telematica;

- ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara;
- il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti ogni rilancio effettuato;

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

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

si precisa che:

il primo prolungamento di 15 minuti per la formulazione dei rilanci decorrerà dalla scadenza dell'orario indicato per il fine gara;

i successivi prolungamenti decorreranno dalla scadenza di ciascun extra time (15 minuti).

La deliberazione finale sulle offerte all'esito della gara avrà luogo nel giorno immediatamente successivo alla scadenza del termine sopra indicato ovvero **il 12 FEBBRAIO 2027**

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.

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;

al referente della procedura l'elenco delle offerte in aumento formulate e di coloro che le abbiano effettuate (ferma la possibilità per il professionista di procedere direttamente al download del report dal sito del gestore).

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

INDIVIDUAZIONE DELLA MIGLIORE OFFERTA ED EVENTUALE AGGIUDICAZIONE

Il giorno successivo alla scadenza del termine per lo svolgimento della gara tra gli offerenti, il professionista delegato procederà a verificare l'eventuale formulazione di rilanci ed alle determinazioni sull'aggiudicazione nei seguenti termini:

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.

SULL'ISTANZA DI ASSEGNAZIONE

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 provvederà 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..

PRECISAZIONE

La vendita è sospensivamente condizionata all'eventuale esercizio da parte dell'amministrazione dello Stato del diritto di prelazione culturale.
Il Codice dei beni culturali, infatti, disciplinato dal dlgs. N. 42/2004, all'art. 59 prevede la prelazione a favore dello Stato, in caso di vendita di immobili soggetti al vincolo artistico.
Il Giudice dell'esecuzione, con l'ordinanza integrativa del **10/11/2025** ha precisato che, intervenuta l'aggiudicazione, il professionista delegato provvederà ad inviare una specifica comunicazione al Ministero della Cultura, allegando il verbale di aggiudicazione per consentire agli aventi diritto di esercitare entro 60 giorni dalla comunicazione il diritto di prelazione culturale.
Trascorso infruttuosamente tale termine, il professionista delegato comunicherà tale circostanza a mezzo pec all'aggiudicatario che dovrà provvedere al saldo prezzo, unitamente all'importo delle spese di procedura e di trasferimento in misura pari al 15% del prezzo offerto al momento della domanda, salvo conguaglio, entro il termine massimo di 120 giorni dall'aggiudicazione, secondo le modalità indicate nell'ordinanza di vendita e nell'avviso di vendita;
il decreto di trasferimento verrà emesso dal Giudice Delegato a seguito del regolare versamento del saldo prezzo di aggiudicazione e alla costituzione del fondo spese.
In caso di esercizio della prelazione legale all'acquisto da parte degli aventi diritto, l'aggiudicatario decadrà da ogni diritto all'acquisto fatto salvo il rimborso della cauzione versata.

SALDO PREZZO

Il versamento del saldo del prezzo, dovrà avvenire entro e non oltre il termine indicato nell'offerta, oppure nel caso in cui nell'offerta non sia indicato un termine o nel caso in cui nell'offerta sia indicato un termine superiore rispetto al termine massimo consentito di 120 giorni dall'aggiudicazione, il pagamento del saldo prezzo dovrà avvenire **entro e non oltre 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 modalità seguenti:

- **bonifico bancario sul conto corrente** intestato a Tribunale di Potenza proc.esec. **n. 36/2019 R.G.E**., i cui estremi, in particolare l'IBAN, saranno comunicati all'aggiudicatario dal professionista delegato (*con la precisazione che, ai fini della verifica della tempestività del versamento, si darà rilievo alla data dell'accredito del bonifico*) oppure consegnando al professionista delegato un assegno circolare non trasferibile intestato a "Tribunale di Potenza proc.esec. n. 36/2019 rge"

In caso di inadempimento dell'obbligazione di pagamento del prezzo

- 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, sulla base delle indicazioni che verranno fornite all'aggiudicatario dal professionista delegato **dovrà altresì depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri (es. registrazione, cancellazione formalità etc.)** e le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario;

la somma forfettaria in questione è pari ,

- in via generale, al venti per cento (**20 %**) del prezzo di aggiudicazione;
- nel solo caso di terreni agricoli, al venticinque per cento **(25 %)** del prezzo di aggiudicazione.

Nel caso di mancato versamento del saldo delle spese nel termine sopra indicato:

• il professionista depositerà una 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.

ADEMPIMENTI SUCCESSIVI ALLA VENDITA

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..

PUBBLICITA' LEGALE

Di ciascun avviso di cui all'art. 570 c.p.c. e art. 591bis c.p.c. sarà eseguita la pubblicità prevista dall'art. 490 c.p.c. con le seguenti modalità:

- **a cura del professionista delegato**, pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e della perizia di stima comprensiva delle fotografie e planimetrie sul portale del Ministero della giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", come previsto dall'art. 490 comma 1 c.p.c. almeno sessanta giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto;

- **a cura di Aste Giudiziarie 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.

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 Astalegale.net S.p.A.:
telefono 02.800.300.21;
E-mail: garaimmobiliare@astalegale.net.
Potenza, 30 ottobre 2026

FRANCESCO MISSANELLI
2026.10.30 12:35:48
CN=FRANCESCO MISSANELLI
C=IT
2.5.4.12=Avvocato
2.5.4.4=MISSANELLI
RSA/2048 bits

Il professionista delega
Avv. Francesco Missanelli