TRIBUNALE DI POTENZA
SEZIONE ESECUZIONI CIVILI
Proc. Esec. Imm.re nr. 15/2024 RGE
G.E. Dott. Davide VISCONTI
Delegato alle vendite Avv. Carmela NOLE'

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

Il professionista delegato **Avv. Carmela Nolè**, domiciliata presso il suo Studio in Rionero in Vulture (PZ) alla via Umberto I°, 165,

- vista l'ordinanza del G.E. del 23.04.2025 con cui ha delegato la vendita con modalità telematica asincrona senza incanto **con 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 nr. 32/2015;
- vista la relazione peritale redatta dall'esperto stimatore CTU Arch. Canio Romaniello;
- considerato che le aste senza incanto con modalità telematiche del 30.10.2025, del 24.03.2026 e dell'08.09.2026 sono andate deserte per mancanza di offerte;
- vista l'Ordinanza del G.E. del 16.09.2026;
- considerato che, nel caso di specie, non sono emersi elementi da far ritenere che la vendita con le modalità dell'incanto possa far conseguire un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene determinato a norma dell'art. 568 c.p.c.;
- ritenuto che la vendita abbia luogo unicamente nelle forme di cui agli artt. 571, 572, 573, 574 c.p.c.;
- visto l'art. 591 bis c.p.c. vigente;

AVVISA

Che il giorno MARTEDI' 19 GENNAIO 2027 alle ore 09:30,
presso lo studio del professionista delegato in Rionero in V. (PZ) alla Via Umberto I, 165, procederà alla vendita telematica asincrona senza incanto **con plurimi rilanci** tramite la piattaforma **www.spazioaste.it** del bene immobile pignorato di seguito descritto ed alle condizioni sotto riportate.

BENE IMMOBILE IN VENDITA

LOTTO UNICO:
Diritto di piena Proprietà 1/1 in Rionero in V. (PZ) alla Via Bellini di

a) **Abitazione alla Via Bellini, 17** ed in Catasto al **Foglio 35 Part.lla 817 sub 1**, Piano T, Cat. A/4;
b) **Abitazione alla Via Bellini, 19** ed in Catasto al **Foglio 35 Part.lla 817 sub 2**, Piano T, Cat. A/4;
c) **Abitazione alla Via Bellini, 21** ed in Catasto al **Foglio 35 Part.lla 817 sub 3**, Piano 1-2, Cat. A/2;
d) Risulta presente anche un **piano Seminterrato di mq. 43,65** (*Piano S1*), presente in parte nella planimetria catastale (*non indicato in visura*), ed è **utilizzato come deposito e cantina**;
e) Risulta presente anche un **Piano Sottotetto di mq. 97,75** (*Piano 3*), non presente nella planimetria catastale ed è **utilizzato come abitazione**.

Prezzo Base d'asta	**€ 126.000,87**
Offerta minima presentabile	**€ 94.500,65**
Cauzione	**10%** del prezzo offerto
In caso di gara:	Sistema Plurimi Rilanci - **Rilancio minimo € 3.000,00**
DURATA GARA:	**120 MINUTI**
Extra Time/prolungamento gara	Massimo 16 prolungamenti di 15 min. cad. (totale 4 ore)
Deliberazione finale sulle offerte	***20.01.2027*** *– giorno successivo*

Termine presentazione offerta telematica entro le ore 09:30 del 18 GENNAIO 2027

Situazione Urbanistica:

Il compendio immobiliare è **OCCUPATO dai debitori esecutati** e, secondo la perizia estimativa redatta dal **CTU Arch. Canio Romaniello** in atti del fascicolo della procedura esecutiva **RGE 15/2024** dal 05.04.2025,:

- ✓ ***"L'intero Fabbricato è stato edificato antecedentemente il 1940****. A seguito del Sisma dell'80 sono stati eseguiti dei lavori di Ristrutturazione del fabbricato autorizzati mediante* ***Concessione n. 511 del 1985 n. Prot. 9270****. Successivamente* ***sono state presentate due Varianti in Corso d'Opera,*** *la prima al n. 511 del 1987 n. Prot. 20810 e la seconda al n. 511 del 1990 n. Prot. 20541*;
- ✓ *Il fabbricato ricade, in base al vigente R.U. del Comune di Rionero in Vulture, nell'Ambito Urbano, Zona A5, Comparto Edilizio C68, Unità Edilizia U1*;
- ✓ ***Le Planimetrie Catastali risultano essere differenti da quelle dello Stato di Fatto,*** *in quanto sono quelle risalenti al primo accatastamento del Fabbricato (data presentazione 29/12/1939);*
- ✓ ***Le Planimetrie dello Stato di Fatto, su tutti i livelli, presentano una diversa distribuzione degli spazi interni,*** *dovute a lavori di ristrutturazione del fabbricato post sisma 80, realizzati mediante Concessione n. 511 del 1985 n. Prot. 9270, Varianti in Corso d'Opera, la prima al n. 511 del 1987 n. Prot. 20810 e la seconda al n. 511 del 1990 n. Prot. 20541, rilasciate dal Comune di Rionero in Vulture (PZ).*

  Ultimati i lavori, le planimetrie catastali (data presentazione 29/12/1939) non sono state aggiornate; pertanto, ***bisognerà effettuare la Variazione Catastale per aggiornare la diversa distribuzione degli spazi interni (piani T-1-2) ed inserire le Planimetrie del Piano Seminterrato (presente in parte) e Piano Sottotetto (mancante).***

  Il costo relativo alla Variazione Catastale è pari ad Euro 750,00 (Euro settecentocinquanta,00) per ogni subalterno, per un totale complessivo che ammonta ad ***Euro 3.750,00 (Euro tremilasettecentocinquanta,00****).*

  Si specifica che i costi necessari per la Variazione Catastale non sono stati computati all'interno del valore complessivo assegnato al suddetto Lotto (sono stati detratti dal prezzo di stima), gli stessi saranno a carico dell'aggiudicatario."

Per quant'altro non indicato nel presente avviso si rimanda alle CTU dell'Arch. Canio Romaniello visibile sul portale ministeriale (PVP) nonché sui siti di pubblicità: www.astegiudiziarie.it – www.astalegalenet.it

REGIME DELLA VENDITA

1. Il fascicolo, con la descrizione e la situazione dei beni, è consultabile, previo appuntamento telefonico, presso lo Studio del Delegato in Rionero in V. (PZ) alla via Umberto I°, 165, nonché presso il Tribunale di Potenza, Cancelleria delle esecuzioni immobiliari;
2. **La partecipazione alla vendita presuppone e richiede la conoscenza integrale di tutto il contenuto dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di delega, della documentazione ipotecaria e catastale in atti, nonché della relazione di stima del C.T.U., con tutte le prescrizioni ivi contenute;**
3. Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (*Arch. Canio Romaniello*, *in atti del fascicolo telematico*) e, circa la regolarità urbanistica del bene si richiamano nel presente avviso le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto, in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17, quinto comma e art. 40, sesto comma della Legge n. 47 del 1985 e successive modificazioni e integrazioni;

4. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (*anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 06 giugno 2001 nr. 380*), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive;
5. La vendita è a corpo e non a misura, eventuali differenze, non potranno dar luogo a risarcimenti, indennità o riduzioni di prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: l'eventuale esistenza di vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere *–ivi comprese, ad 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 pagati dal debitore* – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
6. Il prezzo base per le offerte è fissato come sopra indicato, con la precisazione che saranno considerate valide le offerte telematiche inferiori fino ad un quarto del medesimo prezzo base;
7. La vendita è assoggetta al regime fiscale vigente e ogni onere fiscale e/o tributario resta a carico del soggetto aggiudicatario;
8. **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;**
9. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e, laddove esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a spese e cura dell'aggiudicatario;
10. La liberazione dell'immobile, laddove occupato dal debitore o da terzi senza titolo opponibile, sarà effettuato a cura del **Custode Giudiziario (Avv. Carmela Nolè**), salvo che l'aggiudicatario lo esoneri;
11. La visita dei cespiti posti in vendita dovrà essere prenotata nell'apposita sezione *"prenota visita immobile"* presente sul portale vendite pubbliche con la precisazione che l'esame dei beni sarà consentito a qualunque interessato dopo che il Custode Giudiziario avrà preavvisato gli occupanti l'immobile pignorato almeno sette giorni prima della visita.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE
E DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA TELEMATICA ASINCRONA

GESTORE DELLA VENDITA TELEMATICA: *ASTALEGALE.NET S.P.A.*
PORTALE del gestore della vendita telematica: *www.spazioaste.it*
REFERENTE DELLA PROCEDURA: *Avv. Carmela Nolè*

Ognuno, *escluso il debitore e tutti i soggetti per legge non ammessi alla vendita*, potrà formulare offerte per l'acquisto **entro e non oltre le 24 ore precedenti la data della vendita ovvero entro le ore 09:30 del giorno LUNEDI' 18 GENNAIO 2027.**
L'offerta deve 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** dell'offerente ovvero 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 dell'offerente sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico a cauzione;
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;

- 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.**

Si precisa che le dichiarazioni ed i dati richiesti non previsti dal modulo ministeriale dovranno essere oggetto di separata dichiarazione da allegare telematicamente all'offerta.

SOTTOSCRIZIONE E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA

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

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

  oppure:
- ✓ 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:

- **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 deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica sul sito internet **https://pst.giustizia.it** (*segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito accedendo all'area "Servizi / Pagamenti online tramite PagoPA – utenti non registrati*"), **fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).** La ricevuta di avvenuto pagamento del bollo in formato xml scaricata dal Portale dei Servizi Telematici andrà allegata

alla PEC con cui viene inviato il pacchetto dell'offerta generato tramite il modulo web ministeriale;

- **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 dovrà essere formulata mediante invio** a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo mail - PEC del professionista delegato: nole.carmela@cert.ordineavvocatipotenza.it;
- nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui venga generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

CAUZIONE

L'importo della cauzione (nella misura sopra indicata del 10% del prezzo offerto) **deve essere versato necessariamente** in unica soluzione **esclusivamente tramite bonifico bancario** irrevocabile sul conto corrente intestato al gestore della vendita telematica **"ASTALEGALE.NET S.P.A."** e dedicato al Tribunale di Potenza (*Procedura Esecutiva Immobiliare n. 15/2024 R.G.E.)* ed avente il seguente

IBAN: IT 75 A 03268 22300 0521 3639 9670
in essere presso Banca Sella

Il bonifico, con causale "*Versamento cauzione – Procedura esecutiva n. 15/2024 RGE*", dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme abbia luogo **ENTRO LE ORE 23,59 DEL GIORNO PRECEDENTE L'UDIENZA DI VENDITA TELEMATICA,** con l'avvertimento che il rischio del mancato accredito entro tale termine resterà a carico dell'offerente, qualsiasi ne sia la causa. È quindi onere dell'offerente acquisire presso la propria banca le opportune informazioni in ordine alla tipologia e alle modalità di bonifico che garantiscano che quest'ultimo sia accreditato sul conto della procedura ENTRO LE ORE 23,59 DEL GIORNO PRECEDENTE L'UDIENZA DI VENDITA TELEMATICA. Qualora il giorno fissato per la vendita telematica il professionista delegato non riscontri l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile;

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

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

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 verrà effettuato tramite il portale del gestore della vendita telematica sopra indicato (www.spazioaste.it) attraverso il collegamento operato presso lo studio del professionista delegato Avv. Carmela Nolè o altro luogo idoneo allo svolgimento della vendita in modalità telematica;

Le buste telematiche contenenti le offerte non verranno 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 (www.spazioaste.it), 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;

Il giorno **MARTEDI' 19 GENNAIO 2027 ALLE ORE 09:30** fissato per l'esame delle offerte il Professionista Delegato:

- 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 e il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

Verifica di ammissibilità e deliberazione sulle offerte

Il professionista delegato, 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 delega del G.E.:

a) nell'ipotesi di presentazione di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE validamente formulata:
se l'offerta è pari o superiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
se l'offerta è inferiore al "valore d'asta/prezzo di riferimento" indicato nell'avviso di vendita (ovviamente, nei limiti di ammissibilità dell'offerta), l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente salvo che:
- in primo luogo, il professionista ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita in ragione dell'esistenza di circostanze specifiche e concrete (da indicarsi in ogni caso espressamente nel verbale);
- in secondo luogo, siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

b) nell'ipotesi di presentazione di PIU' OFFERTE AMMISSIBILI:
Il professionista delegato procederà anzitutto ad avviare la gara tra gli offerenti che avrà luogo con "***Gara Telematica Asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei PLURIMI RILANCI.***".

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,**

con la precisazione

- che l'avvio della gara è sempre subordinato all'esito delle verifiche preliminari demandate al professionista in punto di ammissibilità dell'offerta ed alla concreta determinazione di avvio operata da quest'ultimo;

- che - essendo il valore del Lotto Unico di **€ 126.000,87** *(pag. 16 ordinanza di delega)* **- l'offerta minima di rilancio per l'acquisto è determinata in € 3.000,00;**
- 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 avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte e la gara avrà una durata di 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 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 20 GENNAIO 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

All'esito della scadenza del termine di 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 individuerà **la migliore offerta** tenendo conto – nell'ordine di seguito indicato – dei seguenti elementi:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione prestata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

Il professionista delegato 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 dovrà aver luogo entro il termine indicato in 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 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 debba aver luogo con le seguenti modalità:

- **bonifico bancario sul conto corrente** intestato al Tribunale di Potenza Proc. Esec. n. **15/2024 R.G.E. vincolato all'ordine del G.E.** i cui estremi 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

- **assegno circolare non trasferibile** intestato al "*Tribunale di Potenza procedura esecutiva, n. 15/2024 R.G.E."* da consegnare al professionista delegato

Si precisa che 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.

In caso di inadempimento all'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 procederà a fissare immediatamente nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui all'ultimo tentativo di vendita e con cauzione pari al venticinque per cento (25%) del prezzo offerto, trasmettendo gli atti al giudice per l'emissione del provvedimento di cui all'art. 587 c.p.c.;

Laddove il bene sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del R.D. 16 luglio 1905, n. 646 ovvero del D.P.R. 21 gennaio 1976, n. 7 ovvero dell'art. 38 del D. Lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (creditore fondiario), il versamento del prezzo avrà luogo con le seguenti modalità: i) l'aggiudicatario procederà in ogni caso al versamento presso il professionista delegato con le modalità sopra indicate; ii) il professionista delegato verserà al creditore con valuta dalla data del versamento del saldo prezzo nei limiti della parte del credito garantita da ipoteca ai sensi dell'art. 2855 cod. civ. (con la precisazione che il creditore fondiario è onerato di comunicare al professionista delegato un atto contenente: la precisazione analitica di tale parte del credito e dei relativi criteri di calcolo; le modalità per il versamento diretto e, in particolare, il conto corrente di accredito delle somme). A tal riguardo si precisa che l'importo che il delegato dovrà versare al creditore fondiario in ogni caso non potrà essere superiore al 50% del prezzo ricavato dalla vendita, risultando il restante 50% necessario per pagare i compensi degli ausiliari.

SALDO SPESE

L'aggiudicatario, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo e con le medesime modalità sopra indicate, **dovrà – altresì - depositare una somma a titolo forfettario per gli oneri** (es. cancellazione dei gravami, registrazione, etc.) e per le spese di vendita che restano in ogni caso a carico dell'aggiudicatario;

La somma forfettaria è pari,

- in via generale, al venti per cento (20%) del prezzo di aggiudicazione;
- per i soli terreni agricoli, al venticinque per cento (25%) del prezzo di aggiudicazione.

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

- il professionista delegato 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 accantonerà una somma pari all'importo necessario per la cancellazione 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 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.

PUBBLICITÀ LEGALE

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

A cura del professionista delegato

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

A cura di Aste Giudiziarie Inlinea S.p.A.:

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

- ✓ Pubblicazione dell'ordinanza di delega, dell'avviso di vendita, della relazione di stima almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto e fino al giorno della vendita sul sito internet **www.astalegale.net**;
- ✓ Pubblicazione di un annuncio di vendita sui siti Internet Immobiliare.it e Bakeca.it, per il periodo di almeno quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita senza incanto.

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in Cancelleria o dinanzi al Giudice delle Esecuzioni o dal Cancelliere o dal Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo Studio:

Avv. Carmela Nolè, Via Umberto I°, 165 – Rionero In Vulture (PZ)

Per ogni informazione far riferimento allo Studio del Custode giudiziario e Professionista Delegato:

Avv. Carmela Nolè - Via Umberto I°, 165 – Rionero In Vulture (PZ)

Tel./Fax 0972/72.00.15

avv.carmela.nole@gmail.com – nole.carmela@cert.ordineavvocatipotenza.it

Si precisa 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 chiamando al nr. 0280030070 **supportoaste** sul sito **"ASTALEGALE.NET S.P.A."**:

Rionero in Vulture, 21 Ottobre 2026

Il professionista delegato
(Avv. Carmela Nolè)