

# TRIBUNALE DI MATERA

Procedura Esecutiva Immobiliare N.78/19 R.E.I.

## AVVISO DI VENDITA

### SINCRONA MISTA

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto **Avv. Ferdinando FORTE**, con studio in Matera alla Via Saragat n.12, Tel. e Fax 0835/331166, PEC forte0242@cert.avvmatera.it, nella qualità di Professionista Delegato alla vendita nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Valeria La Battaglia, con ordinanza del 16.07.2024,

#### PREMESSO CHE

- Il Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Matera, con ordinanza del 16.07.2024, ha disposto che le operazioni di vendita ed ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della vendita sincrona mista di cui all'art 22 del D.M. n.32 del 26.02.2015;
- Le offerte di acquisto, pertanto, potranno essere presentate sia in via telematica, sia su supporto analogico, ossia in forma cartacea;
- Il gestore della vendita telematica autorizzato dal G.E. è la Società GRUPPO EDICOM S.p.A. con sede in Venezia (PEC: [edicomfinance@pec.it](mailto:edicomfinance@pec.it)), dotata di piattaforma gestionale all'indirizzo [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it);
- Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico (forma cartacea) partecipano comparando innanzi al Professionista Delegato;
- Entrambe le modalità di partecipazione alla vendita si svolgeranno nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso di vendita presso la sala aste allestita dal gestore della vendita autorizzato dal G.E.;
- Il Professionista Delegato ha acquisito dal gestore della vendita telematica GRUPPO EDICOM S.p.A. l'atto di accettazione di incarico e dichiarazione di assenza di cause di incompatibilità ex art.10, comma 2, D.M. n.32 del 26.02.2015;
- La prima asta del 6.12.2024 è andata deserta;

#### RENDE NOTO

che, nell'AULA B denominata "SALA ASTE TELEMATICHE" ubicata al 1° piano del TRIBUNALE di MATERA, in Via Aldo Moro n.26, il giorno **17 MARZO 2025** alle **ore 16:00** si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO IN VIA TELEMATICA E CON MODALITA' SINCRONA MISTA** dei seguenti **beni immobili siti in Irsina (MT)**, così come individuati nella relazione tecnica d'ufficio depositata in atti:

#### LOTTO 1

**Piena proprietà di una unità immobiliare** sita nel Comune di Irsina (MT) alla Via Bari n.14/B (si fa presente che il numero civico riportato nei documenti non è presente sul portone di ingresso), con

destinazione d'uso abitazione di tipo economico, composto dal primo piano con zona giorno e zona notte e da un secondo piano con cucina abitabile e soggiorno, 2 bagni (uno per ogni piano), veranda coperta, 2 balconi (uno per ogni piano).

L'immobile è riportato al N.C.E.U. del Comune di Irsina al foglio 78, particella 68, sub 5, categoria A/3, Classe 3, Consistenza 5 vani, 152 mq, piano 1-2, via bari 14/B5.

L'unità immobiliare confina a sud con via Bari, a est con via Giordano Bruno, a nord con foglio 78, p.lla 67, sub 1 al piano terra e a ovest con foglio 78 p.lla 68 sub 4 al piano primo e foglio 78 p.lla 68 sub 8 al piano terra.

#### **DATI URBANISTICI E TECNICI**

L'appartamento, come riportato nella relazione tecnica di stima del C.T.U., Arch. Valeria Duni, del 10.06.2024:

- è conforme nel primo piano alla planimetria catastale, mentre il secondo piano non corrisponde alla planimetria catastale in ordine ad una diversa distribuzione degli spazi interni con la presenza di un bagno e di un ripostiglio in veranda;
- vi è nulla-osta per esecuzioni lavori del 29.07.1968 e pratica edilizia approvata nella seduta del 07.06.1976, per cui lo stato dei luoghi non è conforme in ordine: ad un aumento di superficie rispetto al progetto, ad una diversa distribuzione degli spazi interni del secondo piano, ad una diversa dimensione e posizionamento delle finestre e ad una diversa posizione delle pareti.

<b>PREZZO BASE SECONDA ASTA:</b>	<b>€ 57.609,00</b>
<b>OFFERTA MINIMA PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA:</b>	<b>€ 43.207,00</b>
<b>OFFERTA MINIMA IN AUMENTO:</b>	<b>€ 1.200,00</b>

**CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO  
(PREZZO BASE PRIMA ASTA € 76.812,23)**

#### **LOTTO 2**

**Piena proprietà di una unità immobiliare** sita nel Comune di Irsina (MT) alla Via Bari n.14/A, con destinazione d'uso cantina/deposito, costituita da un piano terra con ingresso da Via Bari ed un ingresso con saracinesca da Via Giordano Bruno e da un primo piano sottostrada con ingresso autonomo da via Bari.

L'immobile è riportato al N.C.E.U. del Comune di Irsina al foglio 78, particella 68, sub 7, categoria C/2, Classe 4, Consistenza 143 mq, piano S1-T, via Bari 14/A.

L'unità immobiliare confina a sud con via Bari, a est con via Giordano Bruno, a nord con foglio 78, p.lla 67, sub 1 al piano terra e foglio 78 p.lla 67 sub 6 al piano S1-T, a ovest confinante con foglio 78 p.lla 68 sub 8 al piano terra.

#### **DATI URBANISTICI E TECNICI**

L'immobile, come riportato nella relazione tecnica di stima del C.T.U., Arch. Valeria Duni, del 10.06.2024:

- non è conforme nel piano terra alla planimetria catastale in ordine: ad una apertura verso il vano scala, un ripostiglio sottoscala al piano terra, un ripostiglio accanto alla porta di ingresso su via Bari e nel piano primo sottostrada alla presenza di una parete divisoria;

- è stato costruito prima del 1967 in assenza di titolo abilitativo ed è stato interessato da lavori di manutenzione straordinaria e cambio di destinazione d'uso da abitazione a deposito con una D.I.A. (Denuncia di inizio di attività edilizia) del 9.10.2007.

<b>PREZZO BASE SECONDA ASTA:</b>	<b>€ 36.885,00</b>
<b>OFFERTA MINIMA PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA:</b>	<b>€ 27.664,00</b>
<b>OFFERTA MINIMA IN AUMENTO:</b>	<b>€ 800,00</b>

**CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO  
(PREZZO BASE PRIMA ASTA € 49.179,96)**

### **SI PRECISA ED EVIDENZIA**

- che, come evidenziato dalla relazione tecnica di stima del C.T.U., Arch. Valeria Duni, del 10.06.2024 e visionabile sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) e **sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia** ( <https://pvp.giustizia.it/pvp/> ) o presso lo studio del Professionista Delegato, Avv. Ferdinando FORTE, in Matera alla Via Saragat n.12 (0835/331166):
  - il valore base di stima dell'unità immobiliare di cui al LOTTO 1 è stato già decurtato dei seguenti costi/importi:
    - € 6.773,08 per costo regolarizzazione difformità urbanistico-edilizie;
    - € 500,00 per pratica docfa per difformità catastali;
    - € 5.234,00 per lavori di consolidamento strutturale;
    - € 8.534,69 (pari al 10% del valore residuo di € 85.346,92 detratti i suindicati costi) quale abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia su vizi occulti;
  - il valore base di stima dell'unità immobiliare di cui al LOTTO 2 è stato già decurtato dei seguenti costi/importi:
    - € 1.066,00 per costo sanzione pecuniaria per irregolarità del bene pignorato sotto il profilo edilizio e urbanistico;
    - € 500,00 per pratica docfa per difformità catastali;
    - € 6.000,00 costo per lavori edili pari a circa il 10% del valore di stima;
    - € 5.464,44 (pari al 10% del valore residuo di € 54.644,40 detratti i suindicati costi) quale abbattimento forfettario per la differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali e per l'assenza di garanzia su vizi occulti;
  - **gli immobili pignorati di cui al LOTTO 1 e LOTTO 2 sono privi di Regolamento Condominiale e non hanno spese condominiali ordinarie o/e straordinarie;**
- che, se dovuti, i costi relativi all'acquisizione della certificazione energetica (APE ex ACE) di cui al D. Lgs. N.192/2005, come modificato dal D. Lgs. 3.03.2011 entrato in vigore il 29.03.2011 in attuazione della Direttiva Comunitaria 2002/91/CE e come modificato dal D.L.n.63/2013 convertito nella Legge n.90/2013, relativa al rendimento energetico nell'edilizia, sono a carico dell'aggiudicatario;
- che il Custode Giudiziario dei beni posti in vendita è lo stesso Professionista Delegato il quale si adopererà, accompagnandoli di persona (o a mezzo di un suo delegato ad hoc e senza aggravio di spese per la procedura), affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminarli;

- che gli interessati all'acquisto hanno diritto di esaminare gli immobili in vendita entro quindici giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal Custode Giudiziario;
- **che gli immobili pignorati di cui al LOTTO 1 ed al LOTTO 2 non sono occupati dal debitori esecutati, né da soggetti terzi e, pertanto, allo stato attuale, risultano liberi e nella disponibilità del Custode Giudiziario.**

## **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA E DEI DOCUMENTI ALLEGATI**

**Le offerte per la vendita telematica devono essere presentate entro e non oltre le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita, ad eccezione del sabato pena la loro inefficacia, e devono contenere:**

### **ART.12 D.M. n. 32 del 26.02.2015**

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:
  - a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
  - 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;
  - g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
  - h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
  - i) l'importo versato a titolo di cauzione;
  - l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
  - m) il codice IBAN del conto sul quale e' stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
  - n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
  - o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorita' fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformita' alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166 - 1 alpha – 2 code dell'International Organization for Standardization.
3. L'offerta per la vendita telematica e' redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformita' alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo

precedente e' messo a disposizione degli interessati da parte del gestore del la vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonche' i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta e' trasmessa mediante la casella di PEC per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformita' a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta e' formulata da piu' persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura e' redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e puo' essere allegata anche in copia per immagine.
5. L'offerta, quando e' sottoscritta con firma digitale, puo' essere trasmessa a mezzo di casella di PEC anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura e' rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.
6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalita' di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

**L'offerta per la vendita telematica deve, inoltre, contenere:**

- a. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, l'indicazione delle generalità del coniuge non offerente, al fine di trasferire il bene ad entrambi in caso di aggiudicazione;
- b. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- c. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata copia semplice della visura camerale della società ovvero documentazione attestante i poteri del rappresentante la persona giuridica offerenti risalente a non più di tre mesi;
- d. Il codice IBAN sul quale, mediante bonifico bancario, avverrà la restituzione della cauzione versata, nel caso in cui, al termine della gara, vi sia mancata aggiudicazione, dandosi sin d'ora atto che il costo del bonifico verrà detratto dall'importo restituito.

**CAUZIONE**

**La cauzione deve essere versata, a mezzo bonifico bancario, mediante accredito sul conto corrente del gestore della vendita telematica, GRUPPO EDICOM S.p.A., aperto presso la BANCA SELLA S.p.A., IBAN: IT02A0326812000052914015770.**

**L'accredito della cauzione deve avvenire non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte d'acquisto.** Il bonifico, per garantire la di segretezza dell'offerta, dovrà riportare quale causale esclusivamente la dicitura "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale, al Professionista Delegato, né ad altro elemento che connoti la procedura.

## COMPILAZIONE DEL MODULO DELL'OFFERTA

Nella compilazione del modulo dell'offerta si rinverranno n.6 passaggi preceduti dalle informative della privacy:

- 1° passaggio: di sola lettura, identificazione dei dati del lotto in vendita;
- 2° passaggio: inserimento di tutte le generalità ed i riferimenti dell'offerente;
- 3° passaggio: inserimento dei dati di tutti gli offerenti;
- 4° passaggio: indicazione dei titoli di partecipazione (proprietà, nuda proprietà, usufrutto, ecc.) o della quota (1/1, 1/2, ecc.) del medesimo diritto con cui l'offerente intende acquistare. In tale maschera si devono inserire tutti i dati di tutti gli offerenti;
- 5° passaggio: indicazione del prezzo offerto, del termine di versamento della cauzione e degli estremi della cauzione (bonifico bancario) ed inserimento degli allegati in formato PDF;
- 6° passaggio: è contenuto il riepilogo in cui vengono riportate tutte le sezioni compilate relative all'offerta telematica compilata, che sarà trasmessa per PEC. Il bollo deve essere inviato digitalmente.

### **SI PRECISA CHE:**

- **IL FILE DA INVIARE VIA PEC AL MINISTERO ALL'INDIRIZZO [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) SI OTTIENE CON LA PROCEDURA DI RECUPERO OFFERTA CLICCANDO SU "URL PER IL RECUPERO OFFERTA TELEMATICA" ED INSERENDO LA CHIAVE UNICA ACCESSO PER IL RECUPERO OFFERTA;**
- **IL FILE "OFFERTA FINALE" E' IL SEGUENTE: OFFERTA\_XXXXXX.ZIP.P7M.**

### **SI RIEPILOGA, PERTANTO, IL CONTENUTO DELLA PEC DA INVIARE AL MINISTERO:**

1. **OGGETTO: TRIBUNALE COMPETENTE E NUMERO PROCEDURA GIUDIZIARIA;**
2. **ALLEGATI: - OFFERTA NEL FORMATO IN PRECEDENZA DESCRITTO; - RICEVUTA BONIFICO BANCARIO; - DOCUMENTO D'IDENTITA'; - CODICE FISCALE; - EVENTUALI ALTRI ALLEGATI A DISCREZIONE DELL'OFFERENTE; - RICEVUTE DEL BOLLO DIGITALE (LE ISTRUZIONI PER IL PAGAMENTO TELEMATICO DEL BOLLO SONO REPERIBILI AL SEGUENTE INDIRIZZO: [https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/PagTel\\_Vademecum\\_bollo\\_digitale\\_WISP\\_v1.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/PagTel_Vademecum_bollo_digitale_WISP_v1.pdf)**

**N.B: IL CODICE HASH GENERATO, NECESSARIO PER IL PAGAMENTO DEL BOLLO TELEMATICO, VIENE SOLO VISUALIZZATO; SI CONSIGLIA PERTANTO DI SALVARLO.**

## MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

### **ART.13 D.M. n. 32 del 26.02.2015**

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di PEC del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).
2. Ciascun messaggio di PEC per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di PEC per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.
3. Quando l'identificazione e' eseguita per via telematica, la stessa puo' aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non

sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.

4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

## DEPOSITO E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA AL GESTORE PER LA VENDITA TELEMATICA

### ART.14 D.M. n. 32 del 26.02.2015

1. 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.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di PEC di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

## MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA

- 1) **Le offerte di acquisto in bollo da € 16,00, ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Studio del Professionista Delegato, Avv. Ferdinando FORTE, entro e non oltre le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita, ad eccezione del sabato, pena la loro inefficacia. Sulla busta dovranno essere indicati esclusivamente il nome del Professionista Delegato alla vendita e la data della vendita** e, a cura del Professionista Delegato, le sole generalità di chi presenta l'offerta che può essere persona diversa dall'offerente e l'ora del deposito. Nessuna altra indicazione – né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta.
- 2) **Il termine di versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, è di 90 gg. dall'aggiudicazione.**
- 3) L'offerta, che ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato) anche a norma dell'art.579 c.p.c. ultimo comma, dovrà contenere:
  - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge.

Se il coniuge non offerente, coniugato in regime di comunione legale dei beni, intende escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, deve partecipare all'udienza fissata per la vendita e per l'esame delle offerte e deve rendere la dichiarazione prevista dall'art.179 c.c. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata copia semplice della visura camerale della società ovvero documentazione attestante i poteri del rappresentante la persona giuridica offerenti risalente a non più di tre mesi;

- la dichiarazione della propria residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Matera ai sensi dell'art.582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Matera;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base della presente asta come indicato nell'avviso di vendita ed il tempo e il modo del pagamento del saldo del prezzo e degli oneri accessori che, comunque, non potrà essere superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, salvo in ogni caso il disposto dell'art.572 c.p.c. in tema di deliberazione sull'offerta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

4) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità in corso di validità ed una fotocopia del codice fiscale dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile, rilasciato da Istituto di Credito a scelta dell'offerente, intestato alla procedura esecutiva (Proc. Es. N.78/19 R.E.I. – Prof. Del. Avv. Ferdinando FORTE), per un importo non inferiore al 10 % del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovrà essere allegata anche una fotocopia del documento di identità in corso di validità ed una fotocopia del codice fiscale del coniuge.

- 5) L'offerta presentata, salvo i casi indicati nell'art.571 c.p.c., è irrevocabile; pertanto si procederà all'aggiudicazione al maggior offerente anche nel caso in cui lo stesso non compaia il giorno fissato per la vendita.
- 6) In caso di aggiudicazione, il saldo del prezzo di aggiudicazione e gli oneri, diritti e spese conseguenti al trasferimento saranno versati dall'aggiudicatario nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza, entro e non oltre 90 giorni dalla aggiudicazione. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

## **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

- 1) Il Professionista Delegato, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita alla presenza degli offerenti comparsi, delle parti e dei loro avvocati, riceverà dal gestore della vendita telematica, GRUPPO EDICOM S.p.A., le offerte di vendita depositate telematicamente, provvederà ad aprire le buste contenenti le offerte formulate in via analogica, ad esaminarle ed a prenderne atto,



ove ritenute valide ed efficaci;

- 2) Il Professionista Delegato provvederà a deliberare sulle offerte di acquisto redigendo il verbale delle relative operazioni, anche attraverso quanto trasmessogli dal gestore della vendita telematica, GRUPPO EDICOM S.p.A., o acquisito dal relativo sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali si svolge la vendita, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario e le altre prescrizioni indicate dall'art. 23 del D.M. n.32 del 26.02.2015. Il verbale di vendita sarà sottoscritto esclusivamente dal Professionista Delegato ed allo stesso non sarà allegata la procura speciale di cui all'art.572 comma 2 c.p.c.;
- 2) In caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta, si procederà all'aggiudicazione ai sensi dell'art.572 comma 2 c.p.c.; qualora, invece, il prezzo offerto sia inferiore in misura non superiore ad un quarto del prezzo base d'asta, essendo le operazioni di vendita delegate ex art.591 bis c.p.c., ai sensi dell'art.572 comma 3 c.p.c. il bene verrà assegnato nel caso in cui non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante ai sensi dell'art.588 e ss. c.p.c.;
- 3) In caso di pluralità di offerte valide per l'acquisto dello stesso bene, si procederà alla gara con la partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte per via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base dell'offerta più alta ai sensi dell'art.573 comma 1 c.p.c. Nel corso della gara, ciascuna offerta in aumento dovrà essere effettuata nel termine di 2 (due) minuti dall'offerta precedente e, come determinato nell'avviso di vendita, non potrà essere inferiore al rilancio minimo. I rilanci effettuati in via telematica da coloro che vi partecipano telematicamente ed i rilanci effettuati verbalmente da coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ad entrambe le categorie di offerenti. Il termine di tre minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal Professionista Delegato, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. E' rimessa al Professionista Delegato la valutazione dell'ordine con cui i rilanci vengono effettuati. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto allorchè siano trascorsi 2 (due) minuti dall'ultima offerta senza che ne sia seguita da un'altra maggiore, ciò fatto salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia inferiore al prezzo del bene posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione; in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art.588 c.p.c. che abbia proposto un prezzo almeno pari a quello base;
- 4) In caso di pluralità di offerte, se gli offerenti non aderiscono alla gara, essendo le offerte irrevocabili, si procederà ai sensi dell'art.573 commi 2 e 3 c.p.c. con le seguenti modalità: 1) in caso di offerte a prezzi diversi, il bene staggito verrà aggiudicato al miglior offerente, salvo che la migliore offerta sia inferiore al prezzo del bene posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione; in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art.588 c.p.c.; 2) in caso di offerte al medesimo prezzo, il bene staggito verrà aggiudicato a favore di colui che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di cauzioni di uguale entità, all'offerente che avrà

indicato il minor termine per il pagamento del saldo del prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine per il pagamento del saldo del prezzo, all'offerente che avrà per primo depositato l'offerta. Ciò fatto salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo del bene posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione; in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art.588 c.p.c. che abbia proposto un prezzo almeno pari a quello base;

- 5) In caso di aggiudicazione, ove l'immobile venduto sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 4° del D. Lgs. N.385/1993, dovrà versare, nel termine indicato per il saldo del prezzo, ovvero, entro e non oltre 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, direttamente al creditore fondiario quella parte del prezzo corrispondente al credito dell'istituto mutuante, per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c., così come individuata e comunicata dal Professionista Delegato, al quale depositerà l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di Credito. L'aggiudicatario, inoltre, dovrà versare al medesimo professionista l'eventuale residuo del prezzo nonché gli ulteriori oneri, anche tributari, diritti e spese conseguenti alla vendita nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 90 giorni dall'aggiudicazione;
- 6) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del prezzo, faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di 1° (primo) grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate, nel termine indicato per il versamento del saldo prezzo, e, comunque, entro e non oltre 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, direttamente dall'Istituto di Credito mutuante con le modalità indicate dal Professionista Delegato, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura esecutiva. L'aggiudicatario dovrà, quindi, consegnare al Professionista Delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con relativa nota di iscrizione e di avvenuta registrazione dell'atto. In caso di revoca dell'aggiudicazione e sempre che l'Istituto di Credito mutuante ne abbia fatto espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al Professionista Delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di Credito senza aggravio di spese per la procedura;
- 7) Nel caso in cui il procuratore legale, cioè l'avvocato, che abbia effettuato l'offerta sia rimasto aggiudicatario del bene per persona da nominare, dovrà dichiarare al Professionista Delegato il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta nei 3 (tre) giorni successivi alla vendita, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale rilasciata in data non successiva alla vendita stessa.

## **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

- 1) Gli immobili pignorati vengono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla loro regolarità urbanistica si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, comma quinto ed all'art.40, comma sesto, della Legge n.47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di

trasferimento).

- 2) Gli immobili pignorati vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica del 6.06.2001 n.380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti o altro 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/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- 3) **La metà del compenso spettante al Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà** (D.M. n.227 del 15.10.2015 in vigore dal 10.03.2016), **nonché tutte le spese relative all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento ed ogni onere fiscale derivante dalla vendita, sono a carico dell'aggiudicatario e dovranno dallo stesso essere versate nel termine stabilito per il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, in misura forfettaria pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o restituzione di eventuale eccedenza all'esito del rendiconto degli effettivi esborsi.**
- 4) **Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate a cura e spese della procedura.**
- 5) I costi relativi all'acquisizione della certificazione energetica (APE ex ACE) di cui al D. Lgs. N.192/2005, come modificato dal D. Lgs. 3.03.2011 entrato in vigore il 29.03.2011 in attuazione della Direttiva Comunitaria 2002/91/CE e come modificato dal D.L. n.63/2013 convertito nella Legge n.90/2013, relativa al rendimento energetico nell'edilizia, sono a carico dell'aggiudicatario.
- 6) **La deliberazione sull'offerta a norma dell'art.572 c.p.c. avverrà il giorno 17 MARZO 2024 alle ore 16,00 presso l'aula B, sala aste telematiche del Tribunale di Matera, in Matera alla Via A. Moro n.26.**
- 7) Per tutto quanto non previsto nel presente avviso di applicano le vigenti norme di legge.

## PUBBLICITA' LEGALE

**Ai sensi dell'art. 490 comma 1° c.p.c. il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, <https://pvp.giustizia.it/pvp/>.**

**Tutti i seguenti adempimenti pubblicitari saranno svolti a cura del GRUPPO EDICOM S.p.A.**

**Studio Legale**  
**Avv. Ferdinando FORTE**  
**Via Saragat n.12 – 0835/331166**  
**75100 MATERA**

Breve annuncio, nonché il testo integrale del presente avviso di vendita unitamente alla perizia di stima, saranno inseriti su rete Internet agli indirizzi [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it).

Sul sito Internet del Tribunale di Matera, <https://tribunale-matera.giustizia.it>, è possibile reperire i link relativi ai siti Internet autorizzati alla pubblicità, i moduli ed i manuali per la partecipazione alle aste.

Della vendita sarà data pubblica notizia anche sul sito Internet - WEB TV [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) almeno 45 gg. prima del termine dalla presentazione delle offerte o della data dell'incanto nella sezione dedicata alle vendite giudiziarie del Tribunale di Matera.

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato sul quindicinale a diffusione nazionale “Rivista Aste Giudiziarie” e, sui principali siti internet immobiliari privati (ad es. casa.it; e-bay annunci; seconda mano; idealista.it; bakeka.it; immobiliare.it), tramite il Servizio Gestionale Aste.

Un estratto del presente avviso sarà inviato ai residenti della località in cui sono ubicati gli immobili staggiti attraverso il servizio “Postal Target”.

Maggiori informazioni presso l'Avv. Ferdinando FORTE, con studio legale in Matera alla Via Saragat n.12 – Tel. e fax 0835/331166 – Cell. 329/9271217 – EMAIL: [ferdinandoavvforte@gmail.com](mailto:ferdinandoavvforte@gmail.com) - PEC: [forte0242@cert.avvmatera.it](mailto:forte0242@cert.avvmatera.it) .

**Matera, 10 dicembre 2024**

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO**  
**Avv. Ferdinando FORTE**

