

**TRIBUNALE CIVILE DI MATERA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE
R.G.E. N. 118/2016
Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa LA BATTAGLIA**

AVVISO DI VENDITA SINCRONA MISTA SENZA INCANTO

Il sottoscritto **Dott. Michele GHERSI** (con Studio in Ferrandina alla Via Lanzillotti n. 94 – tel.fax: 0835.556267 - cell: 339.3598757 – pec: micheleghersi@pec.it), professionista delegato alla vendita degli immobili pignorati in forza della ordinanza del 29/11/2022 Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Matera,

AVVISA

Che **il giorno 08 maggio 2025 – dalle ore 15.00 alle ore 16.00** presso l'aula B, primo piano, sala aste telematiche del Tribunale di Matera, in viale Aldo Moro, si procederà alla

- VENDITA SINCRONA MISTA SENZA INCANTO (II° esperimento) –
- dei seguenti beni immobili:

---- LOTTO UNICO:

Proprietà dell'appartamento per civile abitazione con accesso indipendente, sito nel Comune di Bernalda (MT) alla Via De Chirico n. 1 piano T-1-2-S1, individuato catastalmente al foglio 9, particella 554, subalterno 2, categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, superficie 158 mq, rendita € 418,33

Confini: l'immobile, sempre su Via De Chirico n. 1, confina con: proprietà privata (Foglio 9 p.lla 554 sub. 1) e con proprietà privata (foglio 9 p.lla 480 sub. 1).

- **PREZZO BASE: € 156.750,00;**
- **OFFERTA MINIMA (pari al 75% del prezzo base);**
- **PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA: € 117.562,50;**
- **OFFERTA MINIMA IN AUMENTO: € 3.000,00;**
- **CAUZIONE DA VERSARE: NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO.**

AVVERTE

- Che, alla data di redazione della perizia, e allo stato attuale, l'immobile innanzi descritto è occupato dal debitore esecutato e dalla sua famiglia;

- Che, come segnalato nella relazione tecnica di stima, e nella sua recente integrazione, sono state riscontrate irregolarità e difformità di natura catastale: "Allo stato attuale la distribuzione interna sia dell'abitazione al piano primo, che quella del deposito al piano seminterrato che del locale tecnico al piano secondo, non corrispondono alla planimetria ufficiale risultante al Catasto Urbano di Matera. Tuttavia, tali irregolarità sono facilmente sanabili mediante presentazione di variazione catastale per

aggiornamento planimetrie tramite procedura Docfa; descrizione delle opere da sanare: *Aggiornamento e presentazione di nuove planimetrie catastali aggiornate mediante procedura Docfa;*

- *Che i costi specifici occorrenti per la precitata regolarizzazione catastale, sono stati quantificati dal C.T.U. in € 1.500,00, per la necessaria pratica edilizia:*

- *che nella recente sopra citata relazione integrativa di perizia, redatta dal tecnico incaricato, è stato determinato il "canone di legittimazione" stimato definitivamente in complessivi € 2.228,50, e che l'immobile oggetto di causa ricade in "località Torrone" nella recente perizia generale redatta dai periti demaniali incaricati, mentre ricade in "località Matine Angeliche" nella relazione tecnica e progetto di completamento presentato ed approvato in origine dal Comune di Bernalda.*

- Ai fini della completa descrizione dei beni innanzi indicati e di quanto in premessa evidenziato, si rinvia alla perizia d'ufficio ed alla sua integrazione oltre all'allegata documentazione, che devono intendersi qui per intero richiamate e trascritte, disponibili per la consultazione sui siti internet www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it, sul sito ufficiale del Tribunale di Matera www.tribunalematera.it, sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" (www.pvp.giustizia.it), nonché presso lo Studio del Professionista Delegato dott. Michele GHERSI, in Ferrandina (MT) alla Via Lanzillotti n. 94 (tel.fax 0835.556267 – CELL 339.3598757).

*** **

- Le operazioni di vendita e ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della vendita sincrona mista di cui all'art. 22 del D.M. 26-02-2015 n. 32. Pertanto Le offerte di acquisto potranno essere presentate sia in via analogica-cartacea che in via telematica.

Il gestore della vendita telematica, autorizzato dal G.E., è la società Edicom Finance Srl, corrente in Padova, Piazzetta Amleto Sartori n. 18, 35173 – Padova, P.I. 05091140961, iscritta al registro di cui all'art. 3 del D.M. n. 32/2015, con PDG d'iscrizione n. 3 del 04.08.2017 (pec edicomfinance@pec.it - email info.matera@ediservicesrl.it - info.veneziana@edicomsrl.it - tel 0415369911 - fax 0415351923) dotata di piattaforma gestionale all'indirizzo www.garavirtuale.it, autorizzata ai sensi dell'art. 2, lettera b), D.M. 32 del 2015.

Coloro che hanno formulato l'offerta in modalità telematica partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparando innanzi al professionista delegato. Entrambe le modalità predette si svolgeranno nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso presso la sala d'asta allestita dal gestore delle vendite autorizzato dal G.E.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE E CONDIZIONI DELLA VENDITA

● Offerte di acquisto analogiche-cartacee

---- 1) Le offerte di acquisto redatte in bollo da € 16,00 dovranno essere depositate in busta chiusa presso lo Studio del dott. Michele GHERSI, dalle ore 09:30 alle ore 12:00 fino al giorno precedente la data della vendita, ad eccezione del sabato, tenuto conto della sospensione dei termini nel periodo feriale. Sulla busta dovranno essere indicati esclusivamente il nome del Professionista Delegato e la data della vendita e, a cura del Professionista Delegato, le 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) L'offerta che ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare personalmente o per mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579 c.p.c. ultimo comma, dovrà contenere:

- a) cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico, del soggetto cui andrà intestato l'immobile, il quale dovrà anche presentarsi il giorno fissato per la vendita presso l'aula B, primo piano, sala aste telematiche del Tribunale di Matera, in viale Aldo Moro, allestita dal gestore della vendita, autorizzato

dal G.E., Edicom Finance Srl. 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 un altro soggetto, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se l'offerente è una società, dovranno essere indicati i dati identificativi, inclusa la partita IVA e/o il codice fiscale, allegando una copia del certificato della Camera di Commercio da cui risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente per la partecipazione alla vendita;

- b) 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 comunicazioni e le notificazioni potranno essere eseguite presso la Cancelleria del Tribunale di Matera;
- c) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- d) l'indicazione del prezzo offerto che, a pena di esclusione, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base della presente asta, il tempo e il modo del pagamento 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;
- e) l'offerente dovrà dichiarare di obbligarsi a pagare, in caso di aggiudicazione, il saldo del prezzo e degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, nel termine che non potrà essere superiore a **90** giorni dall'aggiudicazione;
- f) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia d'ufficio e della sua integrazione oltre all'allegata documentazione.

---- 3) Nel caso di offerta di persona presentata per mezzo di procuratore legale ai sensi dell'art. 579 c.p.c. ultimo comma, sarà cura del Professionista delegato ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina ex art. 583 c.p.c.

---- 4) Nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa seduta di vendita, potrà fare offerta unica per tutti i lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo; in tal caso se l'acquirente si renderà aggiudicatario di uno solo dei lotti, cesserà di essere obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

---- 5) All'offerta dovrà essere allegata: una fotocopia del documento d'identità in corso di validità e una fotocopia del tesserino del codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni – originale della procura speciale o copia autentica della procura generale nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato – copia semplice della visura camerale della società ovvero documentazione attestante i poteri del rappresentante della persona giuridica offerenti, risalente a non più di tre mesi, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva (Procedura Esecutiva Immobiliare N. 118/2016 REI TRIBUNALE MATERA), per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto d'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti, ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

● Offerte di acquisto telematiche

- Le offerte in forma telematica possono essere presentate, entro e non oltre le ore 12.00 del giorno precedente la predetta data della vendita (entro il 07.05.2025), tenuto conto della sospensione dei termini nel periodo feriale, mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, previo accesso al portale delle vendite pubbliche (pvp.giustizia.it), esclusivamente tramite compilazione del modulo web "Offerta Telematica"; il file da inviare via pec al ministero all'indirizzo 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*" è il seguente: *offerta_XXXXX.zip.p7m*. Le offerte si intenderanno depositate nel momento in cui

viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

- Per la 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 trasmessa utilizzando la "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata dal predetto gestore della vendita Edicom Finance Srl; in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: 1) 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; 2) 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; 3) il presentatore coincida con l'offerente, pertanto l'offerta dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente, fatta salva l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione.

- 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. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile con modalità analogico/cartacea oppure a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Matera (n. fax 0835.337835). 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. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità - e in ogni caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita - l'offerente sarà ammesso a partecipare alla vendita in forma analogica, previa esibizione al Professionista Delegato di prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

- Il medesimo presentatore può far pervenire per lo stesso esperimento di vendita e per ogni singolo lotto di quell'esperimento l'offerta di un solo soggetto; dopo la prima, le altre offerte saranno dichiarate inammissibili. La prima offerta è quella giunta, secondo la ricevuta di avvenuta consegna generata da parte del gestore dalla PEC del Ministero della Giustizia, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

Ai sensi dell'art. 12 D.M. 32/2015, **l'offerta dovrà contenere:**

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;

- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;

- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- il numero o altro dato identificativo del lotto;

- la descrizione del bene;

- l'indicazione del professionista delegato (dott. Michele GHERSI);

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

- il 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, il termine per il relativo pagamento (termine massimo **90** giorni non prorogabili), le modalità 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 e della documentazione allegata;

- l'importo versato a titolo di cauzione mediante bonifico bancario;

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente (IBAN IT02A0326812000052914015770);

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;

- il codice IBAN sul quale avverrà la restituzione mediante bonifico della cauzione per il caso di mancata aggiudicazione, dandosi atto sin d'ora che il costo del bonifico verrà detratto dall'importo restituito.

Qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non risulti munito di codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo (es. codice di sicurezza sociale o codice identificativo). In ogni caso deve essere anteposto il codice del Paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo "standard ISO 3166 - 1 alpha-2 code" dell'International Organization for Standardization.

All'offerta telematica dovranno essere allegati:

- la documentazione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) attestante il versamento della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. La cauzione deve essere versata tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a Edicom Finance S.r.l. (Banca Sella SpA - IBAN IT02A0326812000052914015770) con causale "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale, al professionista delegato, né ad altro elemento che connoti la procedura; 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 mancato accredito del bonifico entro il predetto termine determina l'invalidità dell'offerta;
 - se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo);
 - se l'offerente è in regime di separazione patrimoniale, dovrà allegare all'offerta di partecipazione, ovvero produrre al momento del saldo prezzo di aggiudicazione, l'estratto dell'atto di matrimonio da cui risulti il regime di separazione patrimoniale;
 - se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, 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;
 - se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
 - se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effettua l'offerta.
 - L'offerta deve essere in regola con il bollo dovuto per legge (attualmente € 16,00), da pagarsi con modalità telematica (segnatamente, tramite bonifico bancario o carta di credito); in particolare, una volta generata l'offerta mediante la compilazione del relativo modulo sul portale delle vendite pubbliche, il presentatore dovrà dichiarare di essere esente dal pagamento del bollo, oppure di provvedere in autonomia a pagarlo e di allegarlo alla mail unitamente all'offerta. Nella normalità dei casi, il bollo digitale dovrà essere pagato; e comunque consentito presentare l'offerta anche priva di bollo, benché in tal caso si incorra in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni.
 - Nel caso normale in cui si debba procedere al pagamento del bollo, una volta generata l'offerta sul portale delle vendite pubbliche, il presentatore dell'offerta dovrà richiedere al modulo web offerta telematica, di essere reindirizzato al sistema dei pagamenti sul Portale Servizi Telematici del Ministero della Giustizia (PST) e qui potrà compilare la forma di pagamento ed effettuare materialmente il pagamento del bollo mediante gli strumenti messi a disposizione dal PST. La ricevuta di pagamento che verrà inviata tramite mail dovrà essere allegata all'offerta.
 - Per ogni ulteriore informazione più dettagliata sulla presentazione di offerte in forma telematica può consultarsi il "manuale utente per la presentazione della offerta telematica", disponibile sul Portale dei Servizi Telematici.
- 6) L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine stabilito e se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
- 7) L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 cpc; l'offerente è tenuto a presentarsi alla seduta di vendita indicata; si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

● Svolgimento delle operazioni di vendita

- L'offerta per la vendita telematica ritualmente depositata viene automaticamente decifrata non prima di 180 (centottanta) e non oltre 120 (centoventi) minuti antecedenti l'orario fissato per le operazioni di vendita e quindi trasmessa al gestore incaricato della vendita, il quale, almeno 30 (trenta) minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invia all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita viene trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta, ai sensi dell'art. 16 del D.M. n. 32/2015.

---- 8) Le buste saranno aperte nel giorno e nel luogo sopra fissati per l'esame delle offerte ed all'ora espressamente indicata nel presente avviso, alla presenza degli offerenti, ove comparsi, ed ivi ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame. Ai sensi dell'art. 20 del D.M. 32/15, alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte, con modalità telematiche, il Giudice, il Professionista Delegato ed il Cancelliere. Con le medesime modalità, possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal Professionista Delegato. La gara, che si svolge in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, dopo l'eventuale dichiarazione di inammissibilità delle domande non idonee e l'eventuale comunicazione di modifiche relative allo stato di fatto o di diritto del bene che, tempestivamente, saranno comunicate dal celebrante a tutti gli offerenti online e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista. In caso di offerte telematiche, il portale del gestore della vendita telematica assicura l'accesso degli offerenti al documento informatico contenente i dati delle offerte e sostituisce i nominativi con pseudonimi od altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato.

---- 9) In caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente 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 all'unico offerente nel caso in cui non vi sia la 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.

----- 10) In caso di pluralità di offerte valide, si procederà in ogni caso alla gara sulla base dell'offerta più alta ai sensi dell'art. 573, comma 1, c.p.c.

Gli offerenti telematici prenderanno parte alla gara in via telematica; gli offerenti analogici vi prenderanno parte comparando personalmente presso l'aula B, sala aste telematiche del Tribunale di Matera. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 3 (tre) minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come sopra determinato (€ 3.000,00 per il lotto unico). I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita, così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica. Il termine di 3 (tre) minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. È rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto, 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.

---- 11) 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 prima depositato l'offerta. Ciò fatto salvo che il prezzo 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.

---- 12) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo, degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza, entro **90** giorni dalla aggiudicazione, a mezzo di assegno/i circolare/i non trasferibile/i intestato/i alla procedura esecutiva (Procedura Esecutiva Immobiliare N. 118/2016 REI TRIBUNALE MATERA). Sarà cura del Professionista Delegato provvedere al relativo versamento sul c/c o sul libretto bancario intestato alla procedura. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

---- 13) L'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, potrà far ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato. Le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico bancario sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e di ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'Esecuzione, inserirà la seguente dizione: *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di euro _____ da parte di _____ a fronte del contratto di mutuo a rogito _____ del _____ rep. _____ e che le parti mutuante e mutuatario hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c è fatto divieto al Conservatore dei RR.II di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*. In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto espressa richiesta, con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

----- 14) In caso di aggiudicazione, ove l'immobile venduto sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del TU 16.07.1905 n. 646, richiamato dal DPR 21.1.1976 n. 7 ovvero ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs. n. 385/1993, l'aggiudicatario - ai sensi dell'art. 41, comma 4 del cit. D. Lgs. - dovrà versare direttamente al creditore fondiario quella parte del prezzo che corrisponde 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 dal delegato, depositando la relativa quietanza presso lo Studio del professionista delegato; dovrà inoltre 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. L'aggiudicatario, sempre ai sensi dell'art. 41 del cit. D. Lgs., potrà avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di mutuo stipulato dal debitore esecutato, così accollandosi, in conto prezzo di aggiudicazione e previa idonea dichiarazione, il residuo capitale del mutuo fondiario relativo all'immobile aggiudicato ed, in tal caso, dovrà versare all'istituto mutuante, entro 15 giorni dall'aggiudicazione definitiva, le semestralità scadute, gli interessi e gli accessori e spese di procedura, nonché versare la differenza ottenuta detraendo dal prezzo di acquisto la prestata cauzione, l'importo corrisposto all'istituto mutuante e l'ammontare del residuo capitale accollato. Entro i dieci giorni successivi al pagamento, l'aggiudicatario dovrà consegnare al Professionista Delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di Credito.

----- 15) Immediatamente dopo la gara, gli assegni circolari, depositati unitamente alle offerte, saranno restituiti agli offerenti non aggiudicatari.

----- 16) Tutte le attività che a norma dell'art. 571 c.p.c. e segg. devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o a cura del Cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione, saranno eseguite dal Professionista Delegato dott. Michele GHERSI, con Studio

in Ferrandina (Mt) alla Via Lanzillotti n. 94, ovvero dal Gestore della Vendita Telematica presso la sala d'asta allestita all'interno del Tribunale di Matera.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

---- Gli immobili sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia di stima, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa concernente la loro regolarità urbanistica si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto stimatore (nel caso, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alle disposizioni di cui all'art. 17, comma quinto, ed alla disciplina dell'art. 40 della L. 28-02-1985 n.47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6-6-2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione e permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento).

---- La vendita è effettuata nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche a proposito del T.U. - D.P.R. 6-6-2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è effettuata a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per i vizi o la 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 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.

---- Gli immobili pignorati sono posti in vendita liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri; eventuali iscrizioni e trascrizioni esistenti al momento della vendita saranno cancellate a cura e spese della procedura; qualora i beni fossero occupati dal debitore o da terzi senza titolo e l'aggiudicatario non lo esenti, la liberazione degli immobili sarà effettuata a cura del custode giudiziario (I.V.G. di Potenza), con spese a carico della procedura.

---- Gli eventuali costi relativi alla acquisizione della certificazione energetica (ACE) di cui al D.Lgs n.192/2005, come modificato dal D.Lgs 3-3-2011 entrato in vigore il 29-3-2011 (in attuazione della Direttiva Comunitaria 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) saranno a carico dell'aggiudicatario.

---- Tutte le spese relative all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, ogni onere fiscale derivante dalla vendita, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali, sono a carico dell'aggiudicatario e saranno allo stesso comunicate tempestivamente. Tali spese dovranno essere versate dall'aggiudicatario nel termine previsto per il 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 esborsi effettivi (D.M. 15 ottobre 2015 n. 227).

---- La proprietà del bene passerà all'aggiudicatario dalla data del decreto di trasferimento ed in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo, delle spese e degli altri oneri conseguenti al trasferimento.

---- Essendo le operazioni di vendita delegate ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., tutte le attività previste dagli artt. 571 e seguenti c.p.c., ivi compresa la deliberazione sull'offerta, saranno eseguite dal Professionista Delegato dott. Michele GHERSI, il sopra indicato giorno della vendita (08 maggio 2025), a norma dell'art. 572 c.p.c., presso l'aula B, sala aste telematiche del Tribunale di Matera, Viale Aldo Moro.

---- La perizia d'ufficio, e la successiva integrazione, dei beni posti in vendita sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita, sui siti internet www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it , sul sito ufficiale del Tribunale di Matera

www.tribunalematera.it, nonché sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" (www.pvp.giustizia.it).

---- Gli interessati potranno visionare gli immobili posti in vendita facendone espressa richiesta al nominato custode giudiziario del compendio staggito in persona del dott. Michele GHERSI (tel. 0835.556267 – 339.3598757 – mail: dottmichele.ghersi@gmail.com – p.e.c. micheleghersi@pec.it), che accompagnerà gli interessati medesimi presso i suddetti immobili. Le richieste di visita dei beni dovranno essere trasmesse tramite il portale delle vendite pubbliche e la visita si svolgerà entro i successivi quindici giorni.

---- Per tutto quanto qui non previsto si richiama l'ordinanza di vendita e si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico nel seguente modo:

- 1) Comunicazione ai creditori (ivi compresi quelli iscritti non comparsi) almeno 45 giorni prima della data della vendita;
 - 2) pubblicazione sui portali nazionali www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it, nonché sul sito ufficiale del Tribunale di Matera www.tribunalematera.it ;
 - 3) pubblicazione sul quindicinale a diffusione nazionale "Rivista Aste Giudiziarie" e sui principali siti internet immobiliari privati (ad es. casa.it; [e-bay annunci](http://e-bay.com); [seconda mano](http://seconda mano.it); idelaista.it; bakeka.it; immobiliare.it), tramite il Servizio Gestionale Aste;
 - 4) invio dell'estratto della vendita ai soggetti residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito attraverso il servizio "*postal target*";
 - 5) pubblicazione sul sito internet/web TV www.canaleaste.it nella sezione dedicata alle vendite giudiziarie del Tribunale di Matera;
 - 6) pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" (www.pvp.giustizia.it).
- Tutti i predetti adempimenti pubblicitari saranno svolti a cura della Ediservice s.r.l. e del Professionista Delegato.

Ulteriori informazioni saranno date dal **Professionista Delegato – dott. Michele GHERSI** – tel.fax 0835.556267 CELL. 339.3598757 – pec: micheleghersi@pec.it.

Ferrandina (MT), 07.02.2025

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO
Dott. Michele GHERSI
F.to Dott. Michele GHERSI**