

TRIBUNALE DI MATERA

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Proc. Esecutiva Immobiliare n. 49/2025 R.G.E.I.

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare: Dott.ssa Valeria La Battaglia

Delegato alla vendita: Avv. Emanuele Colonna

Custode: Avv. Emanuele Colonna

Il sottoscritto Avv. Emanuele Colonna, con studio in Matera alla via Einaudi n. 93, già Custode Giudiziario nella procedura esecutiva n. 49/2025 R.G.E.I. pendente presso il Tribunale di Matera, nominato Professionista Delegato alla vendita giusta ordinanza del 19/05/2026 a firma del G.E. Dott.ssa Valeria La Battaglia, con cui è stato disposto che le attività di vendita avvengano nelle forme della vendita telematica asincrona di cui all'art. 24 del D.M. n. 32/2015,

RENDE NOTO

che **il giorno 22 ottobre 2026 ore 11:30 con il seguito**, innanzi a sé, **tramite aula virtuale sulla piattaforma www.garavirtuale.it** del gestore della vendita Gruppo Edicom S.p.A., si procederà alla **vendita senza incanto, in modalità telematica asincrona**, dell'unico lotto pignorato nella presente procedura, immobile di seguito brevemente descritto, e meglio individuato ed illustrato nella relazione tecnica estimativa depositata in atti.

LOTTO 1 (unico)

Piena ed intera proprietà di Abitazione piano terra e Abitazione piano primo e secondo, avente accesso con ingresso da via della Concordia 31 in Bernalda (MT), distinto in corpo: A - Abitazione piano terra della superficie complessiva di circa 102,59 mq commerciali, corpo: B - Abitazione piano primo e secondo della superficie complessiva di circa 246 mq commerciali, identificato catastalmente al N.C.E.U. del Comune di Bernalda al foglio 11, particella 262, subalterno 3-8, Cat. A/3, Classe 2.

L'unità immobiliare è collocato al piano terra e al primo e secondo piano di un intero stabile con annessa terrazza.

Gli infissi e gli impianti sono in buono stato di conservazione, come anche le tramezzature interne.

La struttura del fabbricato è mista: i muri perimetrali sono in muratura di tufo, mentre i balconi, le rampe delle scale e gli architravi ed i solai sono in cemento armato.

Il vano scala serve le diverse parti del fabbricato: l'alloggio al piano terra, l'alloggio al piano primo e secondo a cui è annessa una terrazza.

Attualmente il bene al piano terra si presenta in discreto stato di conservazione, intonacato e tinteggiato.

Attualmente le due unità sono occupate dai rispettivi proprietari, terzi eseguiti.

Prezzo base d'asta: € 221.375,00

Offerta minima: € 166.031,25 (pari al 75% del prezzo base d'asta) Rilancio minimo in caso di gara: € 8.855,00 (4% del prezzo base d'asta) Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto

ANNOTAZIONI

Nell'elaborato peritale, consultabile unitamente all'ordinanza di delega e al presente avviso di vendita online sui siti **www.pvp.giustizia.it**, **www.asteannunci.it**, **www.asteavvisi.it**, **www.canaleaste.it**, nonché presso lo studio del Professionista Delegato alla vendita, il C.T.U. evidenzia:

- **Dal punto di vista catastale:** Sono state riscontrate alcune irregolarità per: diversa distribuzione interna rispetto al progetto approvato, errata rappresentazione delle altezze interne del bagno al primo piano; soppressione sub 8 e nuova costituzione in due unità indipendenti; mancato accatastamento lastrico solare su copertura secondo piano, mancato accatastamento BCNC riferito al vano scala, regolarizzabile mediante pratica urbanistica e catastale, come dettagliato in perizia.
- **Dal punto di vista edilizio:** corpo: A - Abitazione piano terra: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità nella distribuzione interna dell'alloggio Regolarizzabili mediante: idoneo titolo abilitativo e demolizione. Descrizione delle opere da sanare: soppalco contenitivo nel deposito, nuova tramezzatura nella zona soggiorno pranzo e apertura porta tra bagno e deposito, come dettagliato in perizia. corpo: B - Abitazione piano primo e secondo. Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: difformità nella distribuzione interna dell'alloggio al secondo piano. Regolarizzabili mediante: idoneo titolo abilitativo. Descrizione delle opere da sanare: legittimazione cambio d'uso del terzo piano da deposito ad abitazione indipendente, come dettagliato in perizia.
- **Dal punto di vista urbanistico:** vi è conformità urbanistica.
- **Contesto del bene:** immobile indipendente.

- **Impianti:** L'alloggio è dotato di impianto elettrico che, anche se datato, risulta essere a norma. E' dotato di impianto di riscaldamento a termosifoni. Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione Non esiste impianto antincendio. L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.
- **Stato di occupazione:** occupato dai terzi esecutati.
- **Vincoli e oneri:** nessuna formalità pregiudizievole oltre al pignoramento.
- **Certificazioni energetiche:** non allegata APE; l'attestato di prestazione energetica, ove necessario, sarà acquisito a cura e spese dell'aggiudicatario

IL PROFESSIONISTA DELEGATO FA PRESENTE

-che il Custode Giudiziario del compendio immobiliare posto in vendita è lo stesso Professionista Delegato la quale, si adopererà ad accompagnare gli interessati alla visita dell'immobile, affinché possano esaminarlo.

-che gli interessati all'acquisto hanno diritto di esaminare il compendio immobiliare in vendita entro 15 (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 tutte le attività che, ai sensi degli art. 571 e segg. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o a cura del Cancelliere, saranno eseguite dal Professionista Delegato Avv. Emanuele Colonna presso il suo studio, avvalendosi del gestore Edicom;

- che le offerte potranno essere presentate esclusivamente in modalità telematica, nei modi e termini indicati nel presente avviso;

- che la vendita si svolgerà esclusivamente in modalità telematica asincrona;

- che il gestore della vendita telematica autorizzato dal G.E. è la Società GRUPPO EDICOM S.p.A., con sede operativa via Torre Belfredo n. 64, 30174 Mestre (VE)- e-mail **info.matera@edicomspa.it**, dotato di piattaforma gestionale all'indirizzo **www.garavirtuale.it**.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Ai sensi dell'art.571 comma 1 c.p.c., ognuno, tranne il debitore, è ammesso a offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo di procuratore legale, o di presentatore ex art. 12, comma 5, D.M. 32/2015.

L'offerta di acquisto, da intendersi sempre irrevocabile per almeno 120 giorni, dovrà essere

presentata **entro le ore 12:00 del giorno 21 ottobre 2026** (giorno antecedente alla data fissata per la delibazione sulle offerte) e potrà essere formulata esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web “Offerta telematica” fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), nonché anche attraverso il portale della vendita telematica (<https://www.garavirtuale.it>), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita.

Il modulo web dispone di una procedura guidata che consente l’inserimento dei dati e dell’eventuale documentazione necessaria, in particolare:

- a) i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio);
- b) l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l’offerta per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- c) i dati dell’offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), dati anagrafici, e contatti. In particolare:
 - i. Se l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall’art. 179 del codice civile, allegandola all’offerta.
 - ii. Se l’offerente è minorenne, l’offerta dovrà essere sottoscritta o, in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
 - iii. Se l’offerente è un interdetto, un inabilitato o sottoposto ad amministrazione di sostegno, l’offerta dovrà essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall’amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare.
 - iv. Se l’offerente agisce quale legale rappresentate di altro soggetto (persona giuridica o comunque un ente non personificato) dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri rappresentativi ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri.
 - v. L’offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato, a

norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., munito di procura notarile.

vi. L'offerente dovrà, altresì, dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, (salva la facoltà di depositarli successivamente alla aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma 7°, del D.M. 227/2015);

d) i dati relativi del bene: ufficio giudiziario e numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, la descrizione del bene;

e) l'indicazione del prezzo offerto e il termine per il pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e dati di restituzione della cauzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato CRO), il codice IBAN del conto su quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico. Si precisa che, **in ogni caso**, ai fini della validità dell'offerta, **non verranno considerate efficaci**:

I. le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni;

II. le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità precisate;

III. le offerte pervenute oltre il termine fissato;

IV. le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita;

f) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

In via alternativa, ai fini dell'invio, l'offerta potrà essere:

- sottoscritta dall'offerente con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata;

- direttamente trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi degli art. 12, comma 4 e art. 13, 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, 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). Si precisa 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, D.M. n.32 del 2015.

- inviata a mezzo di un cd. "Presentatore", ovvero persona fisica munita di casella pec e firma digitale, all'uopo incaricata dall'offerente affinché firmi l'offerta e provveda altresì a trasmetterla tramite la propria casella di posta elettronica certificata in sua sostituzione. Il presentatore deve essere munito di apposita procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e dovrà essere allegata anche in copia per immagine all'offerta.

Ogni presentatore potrà presentare offerte, nell'ambito del medesimo esperimento di vendita telematica, nell'interesse di un solo offerente; potrà invece, presentare un'unica busta nell'interesse di più offerenti che partecipano pro quota fino al raggiungimento della quota dell'intero del bene in vendita, in tal caso la procura dovrà essere rilasciata da tutti gli offerenti con l'indicazione della quota di partecipazione di ciascuno).

Qualora il presentatore sia un Avvocato che agisca per persona da nominare ex art. 579 cpc, la procura non dovrà essere allegata all'offerta, ma andrà allegata alla dichiarazione successiva da effettuarsi in caso di aggiudicazione.

ALLEGATI ALL'OFFERTA

All'offerta dovranno essere allegati:

- una fotocopia del documento d'identità e del codice fiscale dell'offerente e del presentatore qualora non coincida con l'offerente;
- la documentazione attestante il versamento (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente appositamente aperto dal gestore della vendita (Gruppo Edicom);
- 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 o la dichiarazione ex art. 179 cc qualora si debba escludere l'acquisto dalla comunione (in ogni caso è fatta salva la facoltà del deposito successivo di tale documentazione e dell'estratto dell'atto di matrimonio, anche per gli offerenti in regime di separazione dei beni, all'esito dell'aggiudicazione e prima delle operazioni di trasferimento);
- se il soggetto offerente è minorenni 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 del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia dei documenti (ad

esempio certificato del registro delle imprese, procura, atto di nomina, delibera dei soci, ecc.) dal quale risultino poteri e la legittimazione ad agire nell'interesse della persona giuridica;

- se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;

- quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare quello rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale. In ogni caso, deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè un Avvocato, abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Professionista Delegato nei 3 giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al delegato, nei 5 giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti gli eventualmente necessari poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore. In ogni caso, gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

L'offerta con i relativi allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con la precisazione che:

a) l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della

Giustizia;

b) l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica accedendo all'apposita area del portale del Ministero della Giustizia <https://pst.giustizia.it> (segnatamente, tramite bonifico bancario, carta di credito, paypal, o altri strumenti elettronici abilitati), fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il recupero coattivo).

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica del responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo del professionista delegato che lo stesso avrà cura di comunicare nell'avviso di vendita.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, D.M. n. 32 del 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, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerente alle operazioni di vendita.

VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

La cauzione, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, sarà versata dall'offerente **entro le ore 12,00 del giorno ottobre 2026** (giorno antecedente alla data fissata per la delibazione delle offerte) esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente appositamente aperto dal gestore della vendita (Gruppo Edicom) alle seguenti coordinate: IBAN IT02A 03268 12000 05291 40157 70.

Per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico 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.

Gli esiti della verifica dell'avvenuto versamento delle cauzioni, prevista nell'art. 17, co. 2, D.M. 32/2015, saranno resi noti al Professionista delegato tramite la piattaforma di gara non prima di centottanta minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita. In caso di mancata aggiudicazione o di revoca dell'esperimento di vendita con provvedimento del G.E., l'importo versato a titolo di cauzione (al netto degli eventuali oneri bancari) sarà restituito a

cura del gestore della vendita al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi sullo stesso conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione, nel termine di tre giorni lavorativi, tale termine decorrerà dalla conclusione delle operazioni di vendita (anche per gli offerenti non ammessi alla gara). Nel caso di aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà trasferito sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva a cura del gestore della vendita (al netto degli eventuali oneri bancari).

DISCIPLINA VENDITA TELEMATICA CON MODALITÀ "ASINCRONA"

L'udienza di convocazione delle parti e degli offerenti davanti al Professionista delegato, l'apertura delle buste, l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo esclusivamente in modalità telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita Gruppo Edicom S.p.a. - www.garavirtuale.it - ove verrà creata per ciascun professionista un'aula virtuale per lo svolgimento di tutte le operazioni di vendita accessibile agli offerenti soltanto da remoto; le parti della procedura, invece, qualora intendano presenziare all'udienza di vendita a mezzo dei propri difensori, dovranno presentare apposita richiesta a professionista delegato entro il giorno lavorativo precedente a quello di inizio delle operazioni di vendita, per poter essere abilitati all'accesso nell'area riservata del portale che avverrà tramite invio a mezzo posta elettronica certificata di apposite credenziali non oltre 15 minuti prima dell'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

In ogni caso il gestore della vendita telematica assicurerà a qualunque interessato che acceda nell'area pubblica del portale www.garavirtuale.it nella scheda di dettaglio del lotto di interesse, la possibilità di assistere all'andamento delle vendite con incanti in real time garantendo l'anonimato degli offerenti.

APERTURA DELLE BUSTE E GARA FRA GLI OFFERENTI

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generale degli artt. 571 ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di vendita e qui riportate.

Nello specifico:

- le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate;
- la partecipazione degli offerenti all'udienza telematica ad alle fasi di vendita avrà

luogo esclusivamente tramite accesso all'area riservata del sito www.garavirtuale.it;

• almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invia, all'indirizzo PEC indicata nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale e le credenziali per l'accesso utili alla partecipazione. Un estratto dell'invito di cui sopra è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta. **Nel giorno e nell'ora fissati per l'esame delle offerte, il professionista:**

- **procederà ad abilitare** le parti interessate a presenziare l'udienza che abbiano fatto apposita richiesta per poter accedere all'aula virtuale per assistere alle operazioni di gara (una volta inseriti i dati dei richiedenti sulla piattaforma a cura del professionista delegato, il gestore trasmetterà immediatamente a mezzo posta elettronica ai soggetti autorizzati dal professionista delegato le credenziali per l'accesso da remoto);

- **verificherà** le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;

- **verificherà** l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini indicati nel presente avviso;

- **procederà** conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite l'apposita piattaforma di gara;

- in ogni caso, i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli offerenti ed alle parti della procedura: il gestore della vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato (cd. ALIAS).

Si rammenta che:

✓ l'offerta presentata è sempre irrevocabile;

✓ saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato;

✓ saranno dichiarate inefficaci le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita;

✓ saranno dichiarate inefficaci le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità precisate nel presente avviso.

A) PRESENTAZIONE DI PIÙ OFFERTE VALIDE

Nel caso in cui vi siano più offerte valide, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., si procederà con gara con la modalità telematica asincrona, sulla base della offerta più alta, con l'avvertimento che il bene

verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

L'offerta minima di rilancio per l'acquisto, come indicato nel presente avviso di vendita, sarà pari al 4% del prezzo base d'asta (€ 8.855,00).

Qualora le offerte risultassero essere tutte inferiori al prezzo-base indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta e cioè con riduzione sino ad un massimo di un ¼ del prezzo valore d'asta), e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., in tal caso, il professionista non sarà dato seguito alla gara fra gli offerenti, ma si procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti conseguenziali.

Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., il professionista delegato aggiudicherà il bene a favore del migliore offerente oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini dell'individuazione della migliore offerta – si deve tener conto nell'ordine dei seguenti elementi:

- a) dell'entità del prezzo offerto;
- b) dell'entità della cauzione prestata;
- c) dei minori termini per il versamento del saldo del prezzo;
- d) della priorità temporale nel deposito dell'offerta.

La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei plurimi rilanci.

I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on line le offerte in aumento tramite accesso all'area riservata del sito www.garavirtuale.it utilizzando le credenziali di accesso comunicate a mezzo posta elettronica certificata dal gestore della vendita.

Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara. Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti (tramite mail/sms) ogni rilancio effettuato in modo tale da poter liberamente abbandonare l'aula virtuale ed accedervi solo qualora vogliano formulare un rilancio prima della scadenza del tempo.

La gara avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte ed avrà termine alle ore 15:00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista ha dato inizio alla gara. Qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere di sabato o in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi

automaticamente scadente al primo giorno non festivo successivo.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 (cinque) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata, automaticamente, di ulteriori 5 (cinque) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci cd. “dell'ultimo minuto” e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento. 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 (sempre garantendo l'anonimato tra gli offerenti) ed al referente della procedura una notifica circa la conclusione della gara fra gli offerenti.

Il professionista delegato provvederà poi, tramite piattaforma di gara, a formalizzare l'aggiudicazione in favore di colui che avrà formulato la migliore offerta redigendo apposito verbale di aggiudicazione allegando ad esso il report di gara rilasciato dal gestore della vendita. Le comunicazioni ai partecipanti saranno date tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

B) PRESENTAZIONE DI UNICA OFFERTA AMMISSIBILE

Per il caso in cui vi sia un'unica offerta ammissibile, si procederà nel modo seguente.

Se l'offerta sarà pari o superiore al prezzo-base indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente.

Se l'offerta sia invece inferiore al prezzo-base, nei limiti di ammissibilità dell'offerta e dunque con riduzione sino ad un massimo di un ¼ del medesimo prezzo, l'offerta sarà accolta salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c.

AGGIUDICAZIONE

A) SALDO PREZZO-SPESE DI AGGIUDICAZIONE

Il saldo del prezzo dovrà essere versato **entro il termine di 120 giorni dell'aggiudicazione nella vendita senza incanto** (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'art. 571 c.p.c.).

L'aggiudicatario dovrà versare, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura o mediante bonifico bancario alle coordinate bancarie che saranno tempestivamente comunicate dal professionista, **il residuo prezzo e l'importo delle spese necessario per il trasferimento, determinato in via forfettaria nel 15% dell'importo offerto**, detratta la somma già versata a titolo di cauzione e salvo conguaglio.

L'aggiudicatario, entro lo stesso termine fissato per il deposito del saldo prezzo e, comunque, entro 120 giorni dell'aggiudicazione, **dovrà versare altresì - a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura – l'importo delle spese ed altri oneri anche fiscali al trasferimento, ivi compreso il 50% del compenso spettante al professionista delegato** per le operazioni relative alla fase di trasferimento della proprietà nonché le relative spese generali. **Solo all'esito di tali adempimenti sarà emesso il decreto di trasferimento.**

B) COMMISSIONE GESTORE DELLA VENDITA

Entro un termine di 60 giorni dall'avvenuta aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà corrispondere una commissione pari al **2% del valore di aggiudicazione** per i compensi spettanti alla società Gruppo Edicom s.p.a. quale gestore della vendita telematica per lo svolgimento delle operazioni di vendita tramite il portale www.garavirtuale.it.

Il versamento, nella misura riportata, andrà effettuato mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla società Gruppo Edicom S.p.a recante il seguente codice IT 28 D 03069 02121 1000 00013269, indicando quale casuale di versamento: "Compensi di vendita – Procedura R.G.E.I. n. 49/2025 Tribunale di Matera lotto n. 1".

Si precisa che, ai sensi dell'art. 587 c.p.c., in caso di mancato versamento nei termini del saldo del prezzo, la vendita sarà revocata e l'aggiudicatario inadempiente perderà la cauzione versata a titolo di multa.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita: in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato. Nel caso in cui l'offerente debba conseguire la disponibilità delle somme necessarie per l'aggiudicazione dell'immobile contraendo mutui ipotecari con un Istituto di credito, nel tempo intercorrente tra la pubblicazione dell'avviso di vendita e la data d'asta, dovrà contattare l'istituto di credito prescelto, il quale provvederà all'istruttoria della pratica di mutuo. Il versamento del prezzo alla procedura esecutiva, in tal caso, verrà effettuato direttamente dalla banca mutuante. Il prezzo della vendita e le somme a titolo di spese per il trasferimento verranno versati dal sottoscritto professionista delegato sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva presso l'istituto di credito che garantirà le migliori condizioni. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITÀ LEGALE

Ai sensi dell'art. 490 c.p.c. e in conformità a quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione con l'ordinanza di delega, il professionista delegato provvederà alla pubblicazione dell'avviso di vendita, unitamente all'ordinanza di delega, alla relazione di stima redatta dall'esperto nominato dal Giudice e ai relativi allegati, sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "**Portale delle Vendite Pubbliche**".

Tale pubblicazione viene effettuata almeno **quarantacinque giorni prima della data fissata per la vendita**.

Gli ulteriori adempimenti pubblicitari, al fine di garantire la massima diffusione della procedura e di assicurare trasparenza ed efficienza delle operazioni di vendita, vengono eseguiti a cura della società **Gruppo Edicom S.p.A.**, quale gestore della vendita telematica che curerà:

- pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza e dei relativi allegati sui siti internet **www.asteannunci.it** e **www.asteavvisi.it**, iscritti negli elenchi ministeriali e predisposti per l'interoperabilità con il Portale delle Vendite Pubbliche, secondo le modalità operative previste dal Ministero della Giustizia;
- pubblicazione dell'avviso di vendita e dei relativi allegati sul sito internet/web TV **www.canaleaste.it**, nella sezione dedicata alle vendite giudiziarie del Tribunale di Matera;
- pubblicazione su rivista specializzata a diffusione nazionale denominata "**Rivista Aste Giudiziarie**";
- pubblicazione dell'estratto dell'avviso di vendita mediante servizio di postal target ai residenti nelle zone limitrofe all'immobile pignorato;
- pubblicazione degli avvisi di vendita sui principali siti internet immobiliari privati (a titolo esemplificativo: casa.it, idealista.it, bakeka.it, seconda mano ed altri analoghi).

Maggiori informazioni potranno acquisirsi presso lo Studio dell'Avv. Emanuele Colonna, in Matera (MT) alla via Einaudi n. 93 – tel. 0835334082, previo appuntamento concordato telefonicamente.

Matera, 5 Luglio 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Emanuele Colonna