

Tribunale di Matera
Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E.I. n. 76/2024
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
IN MODALITA' TELEMATICA ASINCRONA
di cui all'art. 24 del D.M. 26.02.2015 n. 32

Il sottoscritto avv. Giovanni Acito, con studio in Matera alla Piazza Michele Bianco n. 36, tel. e fax 0835/335191, p.e.c.: acito0345@cert.avvmatera.it, nominato dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza del 3 marzo 2026 quale professionista delegato alle vendite degli immobili pignorati nella procedura di espropriazione immobiliare R.E.I. n. 76/2024.

AVVISA

che il giorno **27 novembre 2026 alle ore 10,30** dinanzi a sé, per il tramite della piattaforma telematica raggiungibile all'indirizzo www.garavirtuale.it gestita dal Gruppo Edicom S.p.A. società cui il Tribunale di Matera ha affidato il servizio di gestione delle vendite telematiche, si procederà alla **vendita senza incanto in modalità telematica asincrona** (1° esperimento d'asta) regolamentata dall'art. 24 del D.M. 26.02.2015 n. 32, degli immobili di seguito indicati per come meglio descritti nella relazione tecnica d'ufficio depositata in atti della procedura, al cui contenuto si fa espresso rinvio e che nel presente avviso si abbia per integralmente richiamata:

LOTTO UNICO: - Piena proprietà dell'immobile ubicato in Marconia - Frazione di Pisticci (MT) - alla Via Veneto n. 5, piano terra, costituito da quattro ambienti tra loro collegati da aperture nelle murature interne sprovvisti di porte, che si sviluppa su una superficie complessiva lorda di mq 106 circa e netta di mq 86,96 con altezza utile interna di metri 3,00, confinante a con via Lucca a nord est ovest, a sud con via Veneto e con altra proprietà ubicata al piano primo e secondo dello stabile.

In Catasto Fabbricati del Comune di Pisticci (MT) al foglio 35, particella 1804 sub 3

Prezzo base d'asta **€uro 87.031,50** (prezzo 1^a vendita);

Offerta minima per la partecipazione all'asta in aumento: **€ 65.273,62** (75% del prezzo base);

Rilancio minimo in caso di gara: **€ 3.481,26**, pari al 4% del prezzo base d'asta;

Si precisa che le operazioni di vendita avverranno esclusivamente nella modalità senza incanto nelle forme della vendita telematica "asincrona" di cui all'art. 24 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, per il tramite della società Gruppo Edicom S.p.A. cui il Tribunale di Matera ha affidato il servizio di gestione delle vendite telematiche, società iscritta ed autorizzata nel registro di cui agli artt. 2 lett. b) e 3 e ss. del D.M. 32/2015 con sito internet www.garavirtuale.it – (PDG d'iscrizione n. 3 del 4/8/2017).

L'udienza di esame delle offerte, le eventuali fasi di gara fra più offerenti e le determinazioni consequenziali avverranno tramite il portale internet www.garavirtuale.it, in forma esclusivamente "da remoto" senza la presenza fisica degli offerenti e delle parti processuali che potranno assistere alle operazioni di vendita soltanto telematicamente.

AVVERTE

- per come segnalato nella relazione tecnica di stima del CTU, da intendersi integralmente richiamata nel suo contenuto, depositata in atti di procedura a firma dell'esperto Arch. Immacolata Maragno visionabile sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo www.pvp.giustizia.it, sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, sulla rivista Aste Giudiziarie o ancora presso lo studio del professionista delegato avv. Giovanni Acito, sito in Matera alla piazza Michele Bianco n. 36 (tel. 0835/335191), NON viene dichiarata la conformità catastale ed edilizia dei beni;

- nello specifico il CTU Arch. Immacolata Maragno ha dichiarato che **sussiste difformità catastale sostanziale del bene** considerato che a fronte dell'attuale accatastamento dell'immobile censito

come abitazione di tipo economico Cat. A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, lo stato urbanistico del bene è, viceversa, legittimato come locale ad uso commerciale in forza di permesso di costruire n. 103/2022 rilasciato dal Comune di Pisticci su istanza presentata dalla proprietaria eseguita in data 7.03.2022. Pertanto, sebbene lo stato di fatto di utilizzo dell'immobile sia adibito ad attività commerciale conformemente al titolo edilizio abilitativo, il bene risulta ancora catastalmente censito come abitazione Cat. A/3 non essendo mai stata presentata la variazione conseguente al titolo edilizio costituito dal permesso di costruire n. 103/2022. Attesta, pertanto, il mancato aggiornamento catastale (procedura DOCFA) per "variazione di destinazione d'uso" e "diversa distribuzione spazi interni" necessario per adeguare il classamento (cat. C/1) alla realtà autorizzata;

- è stata, inoltre, accertata dal CTU la difformità tra la situazione riportata nella planimetria ufficiale depositata al N.C.E.U. ed il reale stato dei luoghi che presenta una diversa disposizione degli spazi interni come da raffronto della planimetria ufficiale e quella dello stato di fatto allegata alla perizia di stima unitamente all'elaborato grafico di sovrapposizione delle due piantine;

- per la regolarizzazione delle difformità riscontrate il CTU segnala quali adempimenti a carico dell'aggiudicatario la presentazione di variazione catastale (procedura DOCFA) per "cambio di destinazione d'uso da A/3 a C/1 e ove necessario per "diversa distribuzione spazi interni" con oneri complessivi stimati in € 870,00, comunque computati al fine della valutazione del prezzo base d'asta che deve pertanto intendersi al netto di tali spese;

- dalla verifica della documentazione amministrativa rilasciata previo accesso agli atti dall'Ufficio Tecnico del Comune di Pisticci, il CTU ha, altresì, appurato che nonostante il rilascio del titolo abilitativo n. 103/2022 NON risulta essere stata depositata la denuncia di fine lavori, NON risulta conseguentemente essere stato rilasciato il certificato di agibilità per la nuova destinazione commerciale e NON risulta presentata la variazione catastale conseguente, per la cui sanabilità e regolarizzazione l'aggiudicatario dovrà farsi carico dei seguenti adempimenti formali per rendere l'immobile commerciabile ed agibile: 1) presentazione di SCIA edilizia per adeguare l'immobile conforme al progetto approvato nel permesso a costruire n. 103/2022 al costo stimato di € 1.100,00 complessivi - 2) presentazione pratica SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) al costo stimato per onorari tecnici e diritti di € 1.000,00 comunque computati al fine della valutazione del prezzo base d'asta che deve pertanto intendersi al netto di tali spese;

- considerata l'assenza di certificazioni conformi alla normativa vigente (DM 37/08), il CTU stima in ulteriori € 7.000,00 i costi a carico dell'aggiudicatario necessari per l'adeguamento e verifica di conformità dell'impianto elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento, oneri comunque computati al fine della valutazione del prezzo base d'asta che deve pertanto intendersi al netto di tali spese;

- l'immobile risulta altresì sprovvisto di attestazione di prestazione energetica (APE) in corso di validità;

- dalla CTU in atti si evince, altresì, che il fabbricato è stato edificato sulla originaria particella 1804 Fg. 35 del Catasto Terreni, su Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Pisticci n. 174 del 30.05.1976 e successiva legittimazione urbanistica per cambio di destinazione d'uso in locale commerciale assentita con permesso di costruire n. 103/2022;

- Si avverte, inoltre, che la proprietà del bene è pervenuta al debitore esecutato per atto di compravendita del 19.04.2013 Rep. 65876, Racc. 27250 a rogito notaio Angelo Disabato, trascritto in data 23.04.2013 ai nn 3541/2986. Ai danti causa del debitore esecutato l'immobile è pervenuto giusta denuncia di successione n. 160/9990, registrata a Pisticci il 21.03.2012, trascritta in data 30.05.2012 ai nn. 4638/3883, successione devoluta per testamento di notar Vitelli pubblicato il 14.02.2012 e registrato a Pisticci il 16.02.2012 al n. 294 serie IT. La relazione notarile segnala in riferimento a tale successione l'intervenuta trascrizione in data 23.04.2013 ai nn. 3540/2985, di atto di accettazione tacita di eredità da parte degli eredi riferita all'atto di compravendita del 19.04.2013 a rogito notaio Disabato con cui l'immobile è pervenuto all'attuale esecutata.

- Difformemente da quanto indicato nella perizia del CTU l'immobile non è più adibito ad attività commerciale ed è attualmente nella disponibilità del Custode Giudiziario avv. Giovanni Acito.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- per come segnalato nella relazione tecnica di stima del CTU si precisa che non risultano vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 1) l'immobile pignorato viene posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dal CTU in atti della procedura, che deve intendersi in questa sede richiamata e trascritta per intero; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica dell'immobile si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dal perito. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 47/85, per come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R.380/2001, purchè presenti domanda di concessione o premesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
- 2) Il predetto immobile viene posto in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova (anche in relazione al T.U. di cui al Decreto del Presidente della Repubblica del 06.06.2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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 alle leggi vigenti ovvero le spese condominiali dell'anno in corso e di quello precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e 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 al momento della visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- 3) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a spese della procedura. Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, la metà del compenso del delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, sono a carico dell'aggiudicatario. Tali spese, in misura forfettaria pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o restituzione di eventuale eccedenza all'esito degli esborsi effettivi, dovranno essere versate dall'aggiudicatario nel termine previsto per il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione. Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare l'imposta IVA, se dovuta.
- 4) trattandosi di vendita forzata e non di vendita negoziale, non risulta allegata la certificazione energetica prevista dal D.Lgs. n. 192/2005 e successive modifiche, né il relativo attestato. Gli eventuali costi per l'acquisizione di tale certificazione sono a carico dell'aggiudicatario;
- 5) Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.
- 6) L'immobile oggetto di vendita potrà essere visionato dagli interessati entro i 15 giorni successivi alla richiesta, da inoltrare al Custode-professionista delegato esclusivamente a mezzo prenotazione da effettuarsi sul Portale delle Vendite Pubbliche. Le richieste di visita potranno essere inoltrate entro e non oltre 7 (sette) giorni prima della vendita;
- 7) 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, nel sopra indicato giorno della vendita a norma dell'art. 572 c.p.c. saranno eseguite dal Professionista Delegato Avv. Giovanni Acito per il tramite della piattaforma telematica raggiungibile all'indirizzo www.garavirtuale.it, gestita dal Gruppo Edicom S.p.A. quale società convenzionata con il Tribunale di Matera.
- 8) L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita sui siti www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it, sul sito del Tribunale www.tribunale.matera.giustizia.it, www.canaleaste.it, www.pvp.giustizia.it e comunque presso lo studio del professionista delegato avv. Giovanni Acito in Matera Piazza Michele Bianco 36, tel. 0835.335191.
- 9) Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

DISCIPLINA DELLA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA

Le operazioni di vendita ed ogni attività correlata avverranno nella modalità senza incanto nelle forme della vendita telematica "asincrona" di cui all'art. 24 D.M. 26 febbraio 2015, n. 32. Il gestore della vendita telematica autorizzato dal Tribunale di Matera è la Gruppo Edicom SpA (P.I. 05091140961), con sede legale in Mestre - Venezia - Via Torre Belfredo n. 64, iscritta al registro di cui all'art. 3 del D.M. n. 32/2015, pec: edicomfinance@pec.it - email sede di Venezia: amministrazione@edicomspa.it, tel. 0415369911, sede operativa Tribunale di Matera: info.matera@edicomspa.it, dotata di piattaforma gestionale all'indirizzo www.garavirtuale.it.

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 al 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 incanto in real time garantendo l'anonimato degli offerenti.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

- Le offerte di partecipazione alla vendita, da intendersi sempre irrevocabili per almeno 120 giorni, dovranno essere depositate a norma degli art. 12 e 13 per come richiamati dall'art. 24 del D.M. n. 32/2015 in modalità esclusivamente telematica entro le **ore 12.00 del 26 novembre 2026** quale giorno antecedente la data fissata per la vendita, 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.

- qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, la domanda dovrà essere depositata entro le ore 12:00 del giorno immediatamente precedente.

- Il modulo web dispone di una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, in particolare l'offerta per la vendita telematica deve contenere :

- i dati del presentatore (dati anagrafici, quelli di residenza e di domicilio);
- i dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA 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;
- 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;
- i dati del bene e la relativa descrizione;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- 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 termine per il relativo pagamento (termine massimo 120 giorni non prorogabili);

- l'importo versato a titolo di cauzione;
 - 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;
 - l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;
 - il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal regolamento di gara;
 - la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione;
 - 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;
 - se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati anagrafici del coniuge con allegazione dei relativi documenti. 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.
 - se l'offerente è in regime di separazione dei beni dovrà produrre l'estratto dell'atto di matrimonio da cui risulti il regime di separazione patrimoniale;
 - Se il soggetto 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;
 - se l'offerente è un interdetto, inabilitato o un amministrato di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta, o in alternativa trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal tutore o dall'amministratore di sostegno con allegazione di copia del documento d'identità e 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, l'offerta dovrà essere sottoscritta, o in alternativa trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, dal legale rappresentante della società allegando certificato aggiornato del Registro Imprese da cui risultino i poteri rappresentativi ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri;
 - 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;
 - 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);
 - 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;
- Si precisa che, in ogni caso, ai fini della validità dell'offerta, non verranno considerate efficaci:
- a) le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni;
 - b) le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità precisate;
 - c) le offerte pervenute oltre il termine fissato;
 - d) le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita.
- All'offerta dovranno essere allegati:
- una fotocopia del documento di 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 della procedura dell'importo della cauzione;

- per l'ipotesi di offerta presentata da soggetto 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 della visura camerale della società in corso di validità e risalente a non più di tre mesi attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, ovvero copia della delibera assembleare che autorizzi un soggetto interno alla società alla partecipazione alla vendita in luogo del legale rappresentante e originale della procura speciale o copia autentica della procura generale rilasciate da questi attestanti i poteri del soggetto interno delegato.
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che presenta l'offerta;
- per come previsto dall'art. 585, ultimo comma, c.p.c. nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, dovrà fornire le informazioni prescritte dall'art. 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007 n. 231 (normativa in materia di antiriciclaggio).

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 mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" ai sensi dell'art. 12, comma 4° e art. 13 del D.M. n. 32/2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta (a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4, 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 partecipino 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 allegata alla dichiarazione successiva da effettuarsi in cancelleria in caso di aggiudicazione.

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.

MODALITA' DI INVIO DELL'OFFERTA:

- L'offerta con i relativi allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it con la precisazione che:
- l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.
- l'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica accedendo all'apposita area del portale del Ministero della Giustizia <http://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 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 mediante invio a mezzo posta elettronica certificata al seguente indirizzo del professionista delegato: acito0345@cert.avvmatera.it;
- nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 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 previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;
- si precisa che, qualora l'offerente intenda partecipare all'asta per l'acquisto di più lotti nell'ambito del medesimo esperimento di vendita, dovrà necessariamente formulare singole domande di offerta accompagnate dalle relative cauzioni per ciascun lotto di interesse.

MODALITA' DI 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 antecedente alla data fissata per la deliberazione delle offerte (qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12.00 del giorno immediatamente precedente) 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 entro i termini di deposito dell'offerta riportati nell'avviso di vendita.

- 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).

APERTURA DELLE BUSTE E GARA FRA GLI OFFERENTI

- Il professionista procederà alla verifica preliminare dell'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di vendita;

- 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 ed 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 invierà all'indirizzo PEC indicato 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 sarà 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 la 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 sopra indicati;

- 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 altri 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).

- L'offerta presentata è sempre irrevocabile; saranno dichiarate inefficaci le offerte pervenute oltre il termine fissato; le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita; le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate.

- 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.

- EXTRA TIME/PROLUNGAMENTO GARA: 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);
- al referente della procedura una notifica circa la conclusione della gara fra gli offerenti. A questo punto il professionista delegato, accedendo alla piattaforma di gara, procederà 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.

- PRESENTAZIONE DI UNICA OFFERTA VALIDA:

a) per l'ipotesi di unica offerta pervenuta se il prezzo offerto sia pari o superiore al prezzo-base indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta e il bene aggiudicato all'offerente;

b) se l'offerta sia viceversa inferiore al prezzo-base indicato nell'avviso di vendita nei limiti di ammissibilità dell'offerta e cioè con riduzione sino ad un massimo di un $\frac{1}{4}$ 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., nel qual caso il professionista procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti conseguenziali.

- PRESENTAZIONE DI PIU' OFFERTE VALIDE:

In caso di più offerte valide, ai sensi dell'art 573 c.p.c, si procederà:

- alla gara con le modalità della gara telematica asincrona, sulla base della offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, 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 sarà pari al 4% del prezzo base d'asta di ciascun esperimento di vendita;

- per l'ipotesi che 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 $\frac{1}{4}$ del prezzo valore d'asta), e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., il professionista non darà seguito alla gara fra gli offerenti ma procederà alla deliberazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti conseguenziali;

- per l'ipotesi in cui 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, al termine delle operazioni di gara, aggiudicherà al 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: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; dei minori termini per il versamento del saldo del prezzo; dalla priorità temporale nel deposito dell'offerta.

Si precisa che 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 (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;

SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE:

- Il saldo del prezzo dovrà essere versato entro il termine di 120 giorni dall'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 il residuo prezzo detratto

l'importo già versato a titolo di cauzione a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla "proc. esec. imm. n. 76/2024 RGE Tribunale di Matera" o mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla stessa procedura alle coordinate Iban che saranno tempestivamente comunicate dal professionista.

- L'aggiudicatario, entro lo stesso termine fissato per il deposito del saldo prezzo e, comunque, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà altresì versare - a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla "proc. esec. imm. n. 76/2024 RGE Tribunale di Matera" o mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla stessa procedura alle coordinate Iban che saranno tempestivamente comunicate dal professionista - un ulteriore importo per spese necessarie per il trasferimento quantificate in misura forfettaria pari al 15% dell'importo offerto, salvo conguaglio o restituzione di eventuale eccedenza all'esito del rendiconto degli esborsi effettivi, comprensive degli oneri fiscali derivanti dalla vendita, della metà del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento della proprietà e delle relative spese generali (D.M. 227/2015), nonché delle spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. Solo all'esito di tali adempimenti sarà emesso il decreto di trasferimento.

- Ancora, entro il termine di 60 gg. 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 causale di versamento: "Compensi di vendita - procedura R.G.E.I. n. 76/2024 Tribunale Matera lotto unico".

- In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni antecedenti il versamento del residuo prezzo), a calcolare approssimativamente le somme necessarie per la liquidazione dei compensi del professionista e del custode, per il pagamento delle imposte e delle spese per la registrazione e trascrizione del decreto di trasferimento e per la cancellazione dei gravami esistenti, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere versata sul conto della procedura.

- Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento del creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 della Legge Bancaria), l'aggiudicatario (che intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) dovrà versare direttamente alla banca mutuante (o al cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa (art. 41 del D.Lgs. 01/09/1993 n. 385), nel termine di cinquanta giorni dalla data anzidetta (ovvero nel termine di venti giorni ove il procedimento esecutivo, iniziato prima del 01/01/1994, sia ancora soggetto alla precedente normativa sul credito fondiario, ex art. 161 comma 6 del citato decreto legislativo), versando l'eventuale residuo nei successivi dieci giorni (ovvero quaranta giorni per i procedimenti iniziati prima del 01/01/1994) e, consegnando alla cancelleria la quietanza emessa dalla banca mutuante. Inoltre, l'aggiudicatario, unitamente al saldo del prezzo, dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico, il cui importo gli verrà indicato dal Professionista Delegato dopo l'aggiudicazione.

- Solo all'esito degli adempimenti precedenti, del pagamento delle spese e altri oneri fiscali di trasferimento, ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita, da parte dell'aggiudicatario, sarà emesso il decreto di trasferimento.

- Si precisa che, ai sensi dell'art. 587 c.p.c., in caso di mancato versamento nei termini del saldo del prezzo e degli oneri tributari, 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 dell'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 professionista delegato su 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.

- Ultimati gli adempimenti per il trasferimento dell'immobile l'eventuale residuo del deposito per spese sarà restituito all'acquirente su istanza di quest'ultimo.
- tutte le attività che a norma dell'art. 571 e segg. cpc 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 presso il suo studio.

PUBBLICITA' LEGALE

- Il presente avviso unitamente a tutta la documentazione necessaria sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, per come disposto dall'art. 490, comma 1, c.p.c, almeno 45 giorni prima del giorno fissato per le vendite;
- ulteriori adempimenti pubblicitari svolti a cura della società Gruppo EDICOM S.p.A. su richiesta presentata dal Professionista Delegato:
- pubblicazione di breve annuncio, nonché del testo integrale del presente avviso di vendita unitamente alla ordinanza di delega ed alla perizia di stima saranno inseriti sul sito internet www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it iscritti nell'elenco ministeriale;
- pubblicazione dell'avviso ed ordinanza di vendita con i relativi allegati sul sito internet/web TV www.canaleaste.it. Iscritto nell'elenco ministeriale;
- pubblicazione sul quindicinale a diffusione nazionale "Rivista Aste Giudiziarie";
- l'avviso di vendita sarà inviato ai residenti della località i cui sono ubicati gli immobili attraverso il servizio "Posta Target".

I predetti adempimenti pubblicitari saranno svolti a cura del Gruppo Edicom S.p.A.

- Maggiori informazioni presso lo studio dell'avv. Giovanni Acito, in Matera Piazza Michele Bianco 36 - tel. 0835-335191, dove saranno eseguite tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c.
- Matera, 1 agosto 2026

Il Professionista Delegato
Avv. Giovanni Acito