

AVV. GIULIANO SCAVETTA

PATROCINANTE IN CASSAZIONE

Via F.Conte, 9 - 75100 MATERA

Tel./Fax 0835.310252 - P.IVA:01188400772

E-mail: avv.giulianoscavetta@gmail.com

TRIBUNALE DI MATERA

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO ASINCRONA

Procedimento Esecutivo Immobiliare N.3/2012 R.G.E.

L'avvocato **Giuliano Scavetta**, con studio in Matera alla via F. Conte n.9, nella qualità di professionista delegato ai sensi dell'art.591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione,

AVVISA

che il giorno **25 novembre 2026, alle ore 11:00**, col seguito, dinanzi a sé, tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it, procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica "ASINCRONA", ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 c.p.c. e della normativa regolamentare di cui all'art. 24 D.M. 26 febbraio 2015 n.32, in unico lotto, dei seguenti beni immobili, siti nel **Comune di Montalbano Jonico (MT)**, così come individuati nella documentazione tecnica depositata in atti, redatta dal perito estimatore, arch. Marica Paolicelli, che dovrà essere consultata dall'offerente e alla quale si fa espresso rinvio:

LOTTO UNICO

proprietà superficiaria di un **opificio** a destinazione artigianale, sito in Montalbano Jonico, alla via Nicola Romeo snc (sulla porta d'ingresso è indicato il n.60), costituito da piano terra, destinato a laboratorio artigianale, e da primo piano, ad uso abitativo. In buone condizioni generali di manutenzione e conservazione. Confina con via Nicola Romeo, proprietà Comune di Montalbano Jonico e altra proprietà. È composto da:

- **laboratorio artigianale** a piano terra, con annesso soppalco, della superficie di circa **204 m²**, attualmente adibito ad officina meccanica e provvisto di saracinesca metallica. All'interno del laboratorio artigianale e sull'area retrostante di pertinenza è stato realizzato un immobile abusivo destinato a deposito, della superficie di circa 57 m², edificato, per la parte esterna coperta da tettoia, su proprietà di terzi. Tale parte dovrà essere demolita. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Montalbano Jonico al **foglio 40, particella 1432, sub. 2**, categoria C/3, classe 4, consistenza 177 m², r.c. Euro 667,31 - proprietà superficiaria; Comune di Montalbano Jonico: proprietà per l'area;
- **abitazione** al piano primo, con accesso tramite vano scala, della superficie di circa **133 m²**, composta da salone, cucina, due bagni, ripostiglio e tre camere, con annesso terrazzo di circa 37 m². Riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Montalbano Jonico al **foglio 40, particella 1432, sub. 4**, categoria A/2, classe 2, consistenza 6,5 vani, r.c. Euro 520,33 - proprietà superficiaria; Comune di Montalbano Jonico: proprietà per l'area;
- **cortile antistante** al piano terra, con accesso tramite cancello carrabile e cancelletto pedonale. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Montalbano Jonico al **foglio 40, particella 1432, sub. 1**, bene comune non censibile - partita speciale A;

- **vano scala** al piano terra e primo, a servizio del laboratorio a piano terra e dell'abitazione al piano primo. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Montalbano Jonico al **foglio 40, particella 1432, sub. 3**, bene comune non censibile - partita speciale A.

Prezzo base: € 113.693,00

Offerta minima per la partecipazione all'asta: € 85.269,75

Rilancio minimo in caso di gara: € 4.547,72

In relazione alla vigente normativa urbanistica, dall'ultima relazione tecnica di stima del 25.06.2026, nonché dalle relazioni in data 14.12.2017, 17.03.2021, 26.01.2026 e 04.05.2026, redatte dal C.T.U., arch. Marica Paolicelli, risulta quanto segue:

- il lotto sorge su suolo inserito in zona P.I.P., destinata ad attività artigianali, assegnato dal Comune di Montalbano Jonico in diritto di superficie (per 99 anni a far data dal 07.02.2008), in virtù di contratto di concessione stipulato in data 07.02.2008, trascritto il 28.02.2008 ai nn.1828/1437;
- il fabbricato è provvisto di regolare permesso a costruire n.40 del 15.10.2008. Nel progetto presentato per il rilascio del permesso a costruire non è presente il piano soppalco annesso al laboratorio artigianale a piano terra;
- non sono mai stati effettuati la chiusura lavori, il collaudo e la segnalazione certificata di agibilità del fabbricato. Occorre presentare apposita pratica comunale per sanare le irregolarità edilizie, con oneri che ammontano a **€ 3.000,00** per l'abitazione al primo piano, **€ 3.000,00** per il cortile antistante e **€ 3.000,00** per il vano scala;
- il deposito a piano terra, della superficie di circa 57 m², edificato in assenza di titolo edilizio in ampliamento del laboratorio artigianale (sub. 2) e realizzato in parte su area esterna di proprietà di terzi (p.lla 920), è privo di autonoma individuazione catastale. La parte esterna coperta da tettoia dovrà necessariamente essere demolita. Occorre sanare le irregolarità catastali mediante variazione catastale (accatastamento come ulteriore subalterno della particella 1432 del foglio 40 del catasto fabbricati) e aggiornamento della planimetria, con oneri totali che ammontano a **€ 470,00**. Occorre, altresì, regolarizzare l'immobile mediante presentazione di una CILA postuma, con oneri totali, comprensivi di sanzione, che ammontano a complessivi **€ 3.000,00**;
- è presente una tettoia in legno a copertura del terrazzo dell'abitazione al primo piano, realizzata e autorizzata con CILA prot.n. 0005835 del 05.05.2017 e successiva autorizzazione paesaggistica rilasciata dal Comune di Montalbano Jonico (MT) prot.n. 0008934 del 03.07.2017. La tettoia risulta chiusa con infissi in PVC, contrariamente a quanto autorizzato dal Comune; occorre provvedere allo smontaggio degli infissi in PVC, con oneri totali che ammontano a **€ 1.000,00**;
- le spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale innanzi descritte sono state detratte dal prezzo base e rimarranno a carico dell'aggiudicatario.

Circa la consistenza, la regolarità e/o sanabilità urbanistica degli immobili innanzi descritti, si fa riferimento alla già citata documentazione tecnica, redatta dall'arch. Marica Paolicelli, il tutto senza alcuna responsabilità per la presente procedura.

L'aggiudicatario, se ed in quanto ve ne siano i presupposti, potrà, tuttavia, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.40, comma sesto della legge n.47 del 28 febbraio 1985 e dell'art.46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380.

AVVERTE

che, come segnalato nella documentazione tecnica del C.T.U., depositata in atti e visionabili su rete internet agli indirizzi www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.tribunale-matera.giustizia.it e www.canaleaste.it o presso lo studio del Professionista Delegato, Avv. Giuliano Scavetta, in Matera alla Via F. Conte n.9 (3385999124 - 0835310252), **il lotto unico è attualmente occupato da terzi.**

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

La vendita senza incanto si svolge "da remoto", con modalità telematica asincrona.

Il gestore della vendita è la società Gruppo Edicom Spa, corrente in Mestre-Venezia, Via Torre Belfredo n. 64, P.I. 05091140961, iscritta al registro di cui all'art.3 D.M. n. 32/2015, tel. 0415369911, fax 0415351923, PEC: documenti.edicom@pec.it, e-mail: amministrazione@edicomspa.it, dotata di piattaforma gestionale all'indirizzo www.garavirtuale.it, PDG di iscrizione n.3 del 04.08.2017, autorizzata ai sensi dell'art. 2, lettera b, D.M. 32 del 2015.

L'offerta di acquisto 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 attraverso il portale della vendita telematica (<https://www.garavirtuale.it>), selezionando il *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:

- i dati del presentatore (dati anagrafici, residenza e domicilio);
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- 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.

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 cod. civ., allegandola all'offerta.

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.

Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministratore 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.

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante 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.

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 provvedervi successivamente alla aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo del prezzo e delle spese a carico dell'aggiudicatario ex art. 2, comma 7, D.M. 227/2015);

- i dati relativi al bene: ufficio giudiziario e numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, la descrizione del bene;
- 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 sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
- la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione.

Le offerte di acquisto, da intendersi sempre irrevocabili per almeno 120 giorni, dovranno essere depositate con le modalità indicate, **entro e non oltre le ore 12:00 del 24 novembre 2026.**

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:

- le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni;
- le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità precisate;
- le offerte pervenute oltre il termine fissato;
- 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 (contabile di avvenuto pagamento) dell'importo della cauzione, effettuato tramite bonifico bancario sul conto della procedura;
- 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 cod. civ. 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 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 del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia dei documenti (certificato del Registro delle Imprese, procura, atto di nomina, delibera dei soci, ecc.) dai quali risultino i poteri e la legittimazione ad agire nell'interesse della persona giuridica;
- se l'offerta è 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;
- qualora l'offerente risieda 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.

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, e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso 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 all'acquisto dell'intero bene in vendita pro indiviso (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 c.p.c., 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 i 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.

DEPOSITO DELL'OFFERTA

L'offerta con i relativi allegati dovrà essere inviata all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: **offertaapvp.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 <http://pst.giustizia.it> (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, comma 1, D.M. n.32 del 26.02.2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo PEC del Professionista Delegato "*scavetta0834@cert.avvmatera.it*".

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, comma 1, 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.

MODALITÀ 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 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 nel presente avviso. 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 dall'art. 17, comma 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 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 della vendita in tempo reale garantendo l'anonimato degli offerenti.

APERTURA DELLE BUSTE E GARA FRA GLI OFFERENTI

Il Professionista Delegato verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nell'ordinanza di delega.

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, e 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 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 è trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta.

Nel giorno e nell'ora fissati per l'inizio e l'esame delle offerte il Professionista Delegato:

- procederà ad abilitare le parti interessate a presenziare l'udienza, che abbiano fatto apposita richiesta per poter accedere all'aula virtuale, ad 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 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 (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.

PIÙ OFFERTE VALIDE

Si procederà, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., alla gara con la modalità 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. 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 1/4 del prezzo base d'asta), e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., in tal caso, il Professionista Delegato non darà seguito alla gara fra gli offerenti, ma procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti conseguenziali;

qualora la gara non possa avere 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 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: 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. 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 e-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 durata di 2 giorni**, a partire dal momento in cui il Professionista Delegato 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, 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; quindi 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.

UNICA OFFERTA

Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente;

se l'offerta è inferiore al prezzo base d'asta, in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$, si procederà all'aggiudicazione 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.

SALDO PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE e COMMISSIONE GESTORE DELLA VENDITA

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, 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

necessarie per il trasferimento, determinato in via forfettaria nel **15%** dell'importo offerto, detratta la somma già versata a titolo di cauzione.

Ai sensi dell'art. 1193 c.c., è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo; nello stesso termine dovrà essere consegnata al Professionista Delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo. L'aggiudicatario, entro lo stesso termine fissato per il deposito del saldo prezzo e, comunque, **entro 120 giorni dall'aggiudicazione**, dovrà versare altresì - a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura - l'importo delle spese ed altri oneri anche fiscali di 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.

Entro 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*.

Tale versamento, nella misura riportata, andrà effettuato mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla società Gruppo Edicom S.p.A. recante il seguente codice IBAN: **IT 28 D 03069 02121 1000 00013269**, indicando quale causale di versamento: *"Compensi di vendita - Procedura R.G.E.I. n.3/2012 Tribunale di Matera lotto unico"*.

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. n.385 del 01.09.1993), 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 da parte dell'aggiudicatario delle spese e altri oneri fiscali di trasferimento, ivi compresa la parte del compenso spettante al Professionista Delegato per le operazioni successive alla vendita, 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, la vendita sarà revocata e l'aggiudicatario inadempiente perderà la cauzione versata a titolo di multa. Ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., comma 7, "se il prezzo non è stato versato nel termine, il Professionista Delegato ne dà tempestivo avviso al giudice, trasmettendogli il fascicolo" entro il termine di 5 giorni.

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.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

1) Gli immobili pignorati vengono posti in vendita nella consistenza indicata nella documentazione tecnica redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta (disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed al presente avviso, sui siti internet www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it, nonché sui siti ufficiali www.tribunale-matera.giustizia.it e www.pvp.giustizia.it); quanto alle indicazioni della normativa relativa alla loro regolarità urbanistica si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, co. 5, e all'art. 40, co. 6, della Legge n. 47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

2) Gli immobili pignorati vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti o altro alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché

qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

3) Gli interessati potranno visionare gli immobili posti in vendita facendone espressa richiesta al Professionista Delegato, qualora sia anche custode giudiziario del compendio staggito, che provvederà ad accompagnare 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.

4) Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, la metà del compenso del Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà e tutte le spese relative all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento ed ogni onere fiscale derivante dalla vendita, sono a carico dell'aggiudicatario e saranno allo stesso comunicati tempestivamente. 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 saldo del prezzo di aggiudicazione.

5) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie (ad eccezione delle domande giudiziali e delle correlate sentenze) e trascrizioni pregiudizievoli (a titolo esemplificativo, pignoramenti immobiliari e sequestri conservativi convertiti in pignoramenti), che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellati a cura e spese della procedura.

6) L'aggiudicatario, nel caso in cui intenda avvalersi del custode per l'attuazione dell'ordine di liberazione, dovrà presentare apposita istanza al delegato contestualmente al versamento del saldo prezzo. Il custode provvederà alla liberazione dell'immobile secondo le modalità e i tempi di cui all'art. 560, comma 6, c.p.c., come modificato dalla legge n.8 del 28.02.2020. Le spese di liberazione dell'immobile in tale caso verranno poste a carico della procedura.

7) 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.

8) 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 Avv. Giuliano Scavetta tramite il portale www.garavirtuale.it, senza la presenza fisica degli offerenti e delle parti processuali, che potranno assistere alle operazioni di vendita soltanto telematicamente e secondo le modalità indicate nel presente avviso.

9) Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITÀ LEGALE

1) Il presente avviso sarà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche (www.pvp.giustizia.it) entro 45 giorni precedenti il giorno fissato per la vendita.

2) Ulteriori adempimenti pubblicitari a cura del gestore Gruppo Edicom S.p.A.:

- pubblicazione avviso/ordinanza di vendita e relativi allegati sul sito internet www.asteannunci.it iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 30.09.2009 già predisposto per interoperare con il portale vendite del Ministero di Giustizia previsto dal DM 31.10.2006 e secondo le modalità operative per la trasmissione dei dati e informazioni minime da pubblicare sui siti fornite dal DGSIA, ed i relativi applicativi correlati, nonché sul sito internet www.asteavvisi.it iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 20.06.2011. La pubblicazione dovrà avvenire almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione dell'avviso/ordinanza di vendita ed i relativi allegati sul sito internet/web TV www.canaleaste.it iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 13.03.2012 almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- pubblicazione sul quindicinale a diffusione Nazionale "*Rivista Aste Giudiziarie*";
- invio dell'estratto, attraverso il servizio *postal target*, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito;
- pubblicazione dell'avviso di vendita sui principali siti Internet immobiliari privati (casa.it; e-bay annunci; seconda mano; idealista.it; bakeka.it) tramite il servizio Gestionale Aste.

Maggiori informazioni presso il professionista delegato e custode giudiziario Avv. Giuliano Scavetta, con studio in Matera, Via F. Conte n.9 - Tel. 0835310252 - Cell. 3385999124 - PEC scavetta0834@cert.avvmatera.it.

Matera, 07.09.2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Giuliano SCAVETTA