TRIBUNALE DI MATERA

Procedura esecutiva immobiliare n. 104/2019 + 72/2024 R.G.E.

G.E. Dott.ssa LA BATTAGLIA VALERIA

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

TELEMATICA ASINCRONA

SENZA INCANTO

La sottoscritta **Avv. Evelia Nardi** Professionista Delegato alla vendita nonché Custode Giudiziario nel procedimento di espropriazione immobiliare n. 104/2019+72/2024 R.G.E., nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Matera Dott.ssa La Battaglia ai sensi dell'art 591 bis c.p.c. con Ordinanza del 17/06/26, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

RENDE NOTO

che il giorno 21 gennaio 2027, ore 10:15, dinanzi a sé, procederà alla vendita dei beni pignorati alle condizioni che seguono, in esecuzione dell'Ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Matera emessa nella procedura R.E.I. 104/2019+72/2024.

Descrizione dei beni in vendita – Lotto Terzo e Lotto quarto

Primo esperimento

LOTTO TERZO

1/1 di piena proprietà del Bene immobile sito nel Comune di Policoro (MT), Via Zuccherificio, costituito da terreni, **Foglio 21, *particella 226*,** qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 10146, reddito dominicale € 44,93, reddito agrario € 20,59 e ***particella 207*,** qualità seminativo, classe 1, superficie catastale 10790, reddito dominicale € 66,87, reddito agrario € 30,65,

così come meglio descritto nella relazione di stima redatta dall'esperto stimatore, alla quale si rinvia per ogni ulteriore dettaglio.

Per i confini si rinvia alla perizia redatta dall'esperto stimatore, ivi da in tendersi come integralmente ripetuta e trascritta.

Proprietà: piena proprietà in capo al debitore esecutato.

Stato di possesso: LIBERO, come risultante dalla relazione di stima, cui integralmente si rinvia.

Valore di stima e gravami

- Il valore dell'immobile, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c. sulla base della relazione di stima, è pari a € 520.506,00.
- L'immobile è venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni e servitù attive e passive, come meglio descritto nella perizia.
- Nel decreto di trasferimento il Giudice dell'Esecuzione ordinerà la cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni pregiudizievoli anteriori alla trascrizione del pignoramento, nei limiti e con gli effetti di cui all'art. 586 c.p.c.

Valore, prezzo base, offerta minima, rilancio.

- Valore di stima ex art. 568 c.p.c.: € 520.506,00
- Prezzo base: € 520.506,00
- Offerta minima ammissibile: € 390.379,50
- Rilancio minimo in gara: € 20.820,24

LOTTO QUARTO

1/1 di piena proprietà del Bene immobile sito nel Comune di Policoro (MT), Via Trieste, costituito da: terreno edificabile, **Foglio 12**, ***particella 1303***, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 11362, reddito dominicale € 55,75, reddito agrario € 29,34 e ***particella 1308***, qualità pascolo cespugliato, classe 2, superficie catastale 1684, reddito dominicale € 1,30, reddito agrario € 0,61, **Foglio 13**, ***particella 370 subalterno AA***, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 5000, reddito dominicale € 24,53, reddito agrario € 12,91, **Foglio 13,** ***particella 370 subalterno AB***, qualità pascolo cespugliato, classe 4, superficie catastale 1954, reddito dominicale € 0,50, reddito agrario € 0,40, e

2/4 di piena proprietà di strada vicinale di accesso, **Foglio 12**, ***particella 1306 subalterno AA*****,** qualità frutteto, classe 3, superficie catastale 241, reddito dominicale € 2,61, reddito agrario € 1,87, **Foglio 12,** ***particella 1306 subalterno AB***, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 81, reddito dominicale € 1,07, reddito agrario € 0,46, **Foglio 12,** ***particella 1304***, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 196, reddito dominicale € 0,96, reddito agrario € 0,51,

così come meglio descritto nella relazione di stima redatta dall'esperto stimatore, alla quale si rinvia per ogni ulteriore dettaglio.

Per i confini si rinvia alla perizia redatta dall'esperto stimatore, ivi da in tendersi come integralmente ripetuta e trascritta.

Proprietà:

- piena proprietà (come sopra dettagliato)

- 2/4 di piena proprietà (come sopra dettagliato)

in capo al debitore esecutato.

Stato di possesso: LIBERO, come risultante dalla relazione di stima, cui integralmente si rinvia.

Valore di stima e gravami

- Il valore dell'immobile, determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c. sulla base della relazione di stima, è pari a € 610.601,00.
- L'immobile è venduto nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, con tutte le pertinenze, accessioni e servitù attive e passive, come meglio descritto nella perizia.
- Nel decreto di trasferimento il Giudice dell'Esecuzione ordinerà la cancellazione delle iscrizioni ipotecarie e delle trascrizioni pregiudizievoli anteriori alla trascrizione del pignoramento, nei limiti e con gli effetti di cui all'art. 586 c.p.c.

Valore, prezzo base, offerta minima, rilancio

- Valore di stima ex art. 568 c.p.c.: € 610.601,00
- Prezzo base: € 610.601,00
- Offerta minima ammissibile: € 457.950,75
- Rilancio minimo in gara: € 24.424,00

Modalità di vendita – vendita telematica asincrona senza incanto

La vendita avverrà senza incanto e con modalità telematica asincrona, ai sensi del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, per il tramite della società Gruppo Edicom S.p.A., quale gestore della vendita telematica, iscritta nell'apposito registro di cui agli artt. 3 ss. D.M. 32/2015, mediante il portale www.garavirtuale.it, (PDG d'iscrizione n. 3 del 4/08/2017), in esecuzione dell'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione.

Le operazioni di vendita si svolgeranno esclusivamente da remoto, nell' "aula virtuale" del portale www.garavirtuale.it.

Le parti potranno assistere da remoto allo svolgimento dell'udienza di vendita, previa richiesta al professionista delegato, nei limiti e con le modalità previste dall'ordinanza e dal regolamento del gestore. Gli interessati potranno seguire l'andamento della gara, in forma anonima, nell'area pubblica del portale.

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 - dove 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 tempo reale garantendo l'anonimato degli offerenti.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

Il bene viene posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dall'esperto stimatore, qui da intendersi come integralmente richiamata e trascritta. Relativamente alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti effettuati dall'esperto stimatore. L'aggiudicatario potrà, in ogni caso, ove ne ricorrano i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli articoli 17, V comma e VI comma della L. 47/1985 e successive modificazioni.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, 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 del prezzo. La vendita forzata non è

soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata; l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi, a titolo esemplificativo e non esaustivo, quelli urbanistici o derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali relative all'anno in corso e all'anno precedente non pagate dal debitore, che per qualsiasi motivo non siano state considerate, anche se occulte e comunque non evidenziate in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo della cosa, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

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.

Presentazione delle offerte

Modalità di deposito

Le offerte di acquisto dovranno essere formulate esclusivamente con modalità telematica, utilizzando il modulo web "Offerta telematica" disponibile sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (https://pvp.giustizia.it/pvp/) o tramite il portale www.garavirtuale.it, cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita, nel rispetto delle specifiche tecniche del D.M. 32/2015 e delle istruzioni operative ivi riportate.

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, quelli di residenza e di 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, in nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore), dati anagrafici, e contatti;
- 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.

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.

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 base.

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) della cauzione, effettuato tramite bonifico bancario;
- 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 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 (ad esempio, certificato del registro delle imprese, procura, atto di nomina, delibera dei soci, etc.) dal quale risultino i 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 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.

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 la 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 che deve 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.** Il presentatore 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.

*****

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 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, comma 1, D.M. n. 32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo del professionista delegato nardi1158@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. 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'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.**

Il deposito si intende perfezionato con il rilascio della ricevuta completa di avvenuta consegna entro il termine indicato al successivo paragrafo.

Termine per il deposito delle offerte

Le offerte, depositate con le modalità indicate nel presente avviso, dovranno pervenire, a pena di inefficacia, entro e non oltre le ore **12:00** del giorno ***feriale antecedente a quello fissato per la gara***. Qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, entro le ore 12:00 del giorno immediatamente precedente.

L'offerta è irrevocabile per almeno 120 giorni dalla data di scadenza del termine per la sua presentazione.

Non saranno considerate valide le offerte prive di cauzione, tardive, con prezzo inferiore oltre il limite di un quarto rispetto al prezzo base, o con termine di pagamento superiore a 120 giorni.

Modalità di versamento della cauzione

La cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, dovrà essere versata prima dell'invio dell'offerta, mediante bonifico bancario sul conto dedicato indicato dal gestore della vendita telematica Gruppo Edicom S.p.A., con la sola causale "cauzione", senza indicazione del nominativo dell'offerente o del lotto, al fine di garantire la segretezza dell'offerta, secondo le istruzioni operative pubblicate sul portale www.garavirtuale.it.

La mancata dimostrazione del tempestivo versamento della cauzione comporterà l'inefficacia dell'offerta.

La cauzione sarà:

- restituita ai non aggiudicatari entro 3 giorni lavorativi dalla conclusione della gara, al netto degli eventuali oneri bancari;
- trattenuta e imputata in conto prezzo in favore dell'aggiudicatario;
- acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini, con conseguente revoca dell'aggiudicazione ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

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 delibazione 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 nel presente 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).

Svolgimento della gara telematica

All'esito del controllo delle offerte e delle cauzioni, il professionista delegato ammetterà gli offerenti alla gara telematica asincrona.

- In presenza di più offerte valide, si procederà alla gara sui rilanci, con base pari all'offerta più alta e rilanci minimi pari al 4% del prezzo base del relativo esperimento di vendita.
- In presenza di un'unica offerta valida, se pari o superiore al prezzo base, il bene sarà aggiudicato all'unico offerente; se inferiore, ma non oltre un quarto rispetto al prezzo base, il delegato potrà aggiudicare, salvo istanze di assegnazione, secondo quanto previsto dall'ordinanza e dalla legge.

La gara potrà essere prorogata automaticamente in caso di rilanci negli ultimi minuti (in particolare negli ultimi 5 minuti), secondo le regole tecniche del portale, fino all'individuazione dell'offerta più alta e valida.

Il gestore della vendita telematica invierà agli offerenti ammessi, a mezzo PEC e SMS, le credenziali di accesso all'aula virtuale; i dati personali degli offerenti saranno oscurati e sostituiti da alias.

Il professionista verificherà preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 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.

MODALITA' DI GESTIONE DEI CASI

In caso di UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

a) se l'offerta è 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 è 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 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.

in tal caso il professionista procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti conseguenziali.

In caso di PIU' OFFERTE VALIDE, ai sensi dell'art 573 c.p.c , si procederà:

a) in primo luogo e IN OGNI CASO 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.

   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 1⁄4 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 darà seguito alla gara fra gli offerenti ma procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti conseguenziali.

b) Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti ed in mancanza di istanze di assegnazione ai sensi degli artt. 588 e 589 c.p.c., il professionista delegato 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 terrà conto nell'ordine dei seguenti elementi:

   1. dell'entità del prezzo offerto;
   2. dell'entità della cauzione prestata;
   3. dei minori termini per il versamento del saldo del prezzo;
   4. della 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;

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 e 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.

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, 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 e salvo conguaglio.

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 o mediante bonifico bancario – 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.

Ancora, 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 causale di versamento: "Compensi di vendita - Procedura R.G.E.I. n. 104/2019+72/2024 Tribunale di Matera lotto (…)".

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, 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 sottoscritto 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.

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Il testo del presente avviso di vendita sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, come previsto dall'art. 490 comma 1 c.p.c. unitamente a tutta la documentazione necessaria secondo le specifiche tecniche previste sullo stesso portale, almeno 45 giorni prima della udienza di vendita.

Gli ulteriori adempimenti pubblicitari saranno svolti a cura del Gruppo Edicom Spa; (tra cui, a titolo esemplificativo, pubblicazione sui siti www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, eventuali portali immobiliari, riviste di settore, invio di estratti nella zona ove è ubicato l'immobile). Per tutte le altre pubblicazioni si rinvia all'Ordinanza di vendita.

Avvertenze finali

- L'immobile è venduto a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, come visto e piaciuto, con ogni accessione, pertinenza e servitù attive e passive, come risultante dalla relazione di stima.
- Restano a carico dell'aggiudicatario tutti gli oneri e le spese non espressamente poste a carico della procedura, ivi compresi eventuali adeguamenti urbanistici e catastali, ove necessari.
- In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine fissato, il Giudice dell'Esecuzione potrà dichiarare la decadenza dell'aggiudicatario, disporre la perdita della cauzione e ordinare un nuovo esperimento di vendita, ai sensi dell'art. 587 c.p.c.
- Ogni ulteriore informazione sulle modalità di partecipazione alla vendita telematica può essere reperita sul Portale delle Vendite Pubbliche e sul sito del gestore Gruppo Edicom S.p.A., nonché richiesta al professionista delegato.

Si rinvia all'Ordinanza di vendita ivi da intendersi integralmente ripetuta e trascritta.

Nova Siri (MT), lì 14 ottobre 2026

Il Professionista Delegato

avv. Evelia Nardi