



STUDIO LEGALE CIFARELLI

## TRIBUNALE CIVILE di MATERA

### ESECUZIONI IMMOBILIARI

(Giudizio n. 81/2011 R.E.I. – G.E.: dott.ssa BERLOCO)

#### AVVISO DI VENDITA SINCRONA MISTA SENZA INCANTO

TRIBUNALE DI MATERA.....	1
RENDE NOTO - DESCRIZIONE DEI LOTTI.....	2
MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE.....	7
CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA.....	18
PUBBLICITÀ.....	20
Maggiori informazioni.....	20

Il sottoscritto avvocato Cifarelli Giudino (codice fiscale CFRGDN77H23F052G) iscritto al n. 798 dell'Albo degli Avvocati del foro di Matera, con studio sito in Contrada Scatolino s.n. (S.P. 10 - km 1,5) (telefono fisso: 0835686419 - telefono mobile: 3760519280 - PEC: cifarelli0798@cert.avvmatera.it) delegato, ex art. 591 bis c.p.c., dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari presso il Tribunale di Matera, con ordinanza emessa in data 20 giugno 2023, visti gli artt. 569 e ss. c.p.c.

sulla premessa che

- a) le operazioni di vendita ed ogni altra attività propedeutica correlata avverranno nelle forme della vendita sincrona mista ex art. 22 D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015;
- b) le offerte di acquisto, pertanto, potranno essere presentate sia in via telematica, sia su supporto analogico, ossia in forma cartacea;
- c) il gestore della vendita telematica autorizzato dal G.E. è la società Edicom Finance s.r.l. con sede in Padova (PEC: edicomfinance@pec.it), dotata di piattaforma gestionale all'indirizzo [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it);
- d) coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico (forma cartacea) partecipano comparando innanzi al professionista delegato;



- e) entrambe le modalità di partecipazione alla vendita si svolgeranno nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso di vendita, presso la sala aste allestita dal gestore alla vendita autorizzato dal G.E.;
- f) il professionista delegato ha acquisito dal gestore della vendita telematica Edicom Finance s.r.l. l'atto di accettazione di incarico e dichiarazione di assenza di cause di incompatibilità ex art. 10, comma 2, D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015;

il sottoscritto professionista delegato, sulla base di tali premesse

rende noto

che nell'AULA B denominata "SALA ASTE TELEMATICHE" ubicata al primo piano del Tribunale di Matera, in via Aldo Moro n. 26, il giorno 19 settembre 2024 dalle ore 15:00 alle ore 16:10, si procederà alla sesta vendita senza incanto in via telematica e con modalità sincrona mista di n. 3 immobili di seguito descritti, così come pignorati in danno della parte debitrice, nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, con ogni accessione, pertinenza, adesione, servitù attiva e passiva, come pervenuti al predetto debitore e come dal medesimo posseduti, così come meglio richiamati nella C.T.U. allegata in atti, disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.aste-avvisi.it](http://www.aste-avvisi.it) e sul sito ufficiale del Tribunale di Matera: [www.tribunalematera.it](http://www.tribunalematera.it)

#### VENDITA SINCRONA MISTA SENZA INCANTO

delle seguenti unità immobiliari, come di seguito descritte:

##### LOTTO I

Diritti di 1/1 piena proprietà per immobile posto al piano T, in corso di costruzione, sito in Matera, Zona Industriale - La Martella, alla via Giovanni Battista Pirelli s.n.c. (il tutto riportato nel N.C.E.U. al foglio 65 - particella 2539, sub 2).

Confina con piano sovrastante e cortile di pertinenza.

Presso l'ufficio del Catasto non è stata depositata alcuna planimetria, poiché il fabbricato è in corso di costruzione; sono terminati solo le mura perimetrali esterne, ma internamente non vi sono né tramezzi, né impianti, né rifiniture.

CONFORMITÀ EDILIZIA: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: aumento di



volumetria, visto che l'intera palazzina, da progetto, doveva essere 7,5 m fuori terra, invece è di 9 m. La volumetria max edificabile di 200 m<sup>3</sup> non è stata rispettata.

Regolarizzabili mediante: pagamento del doppio del valore venale determinato dall'Agenzia del Territorio (Art. 34 del D.P.R. n. 380).

Descrizione delle opere da sanare: la volumetria eccedente per l'intero immobile è 232,84 m<sup>3</sup> (primo piano 248,55 m<sup>2</sup> x 3 m = 745,65 m<sup>3</sup>; secondo piano 247,18 m<sup>2</sup> x 3 m = 741,54 m<sup>3</sup>; piano terra 248,55 m<sup>2</sup> x 3 m = 745,65 m<sup>3</sup>. Totale m<sup>3</sup> 2.232,84).

L'importo da versare per regolarizzare l'intera palazzina è di € 112.534,50 s.e.o.

Versamento importo calcolato dall'Agenzia del Territorio: € 37.513,00 s.e.o.

Oneri totali: € 37.513,00 s.e.o.

Note: La cifra su ipotizzata è relativa a tutta la palazzina; pertanto, sarà suddivisa tra i tre piani. Naturalmente se viene acquistato all'asta un solo piano, e l'acquirente volesse regolarizzare subito l'immobile, dovrà accollarsi l'intero importo indicato.

STATO DI POSSESSO DEL LOTTO I: risulta attualmente libero;

PREZZO BASE D'ASTA: € 50.900,00 (euro cinquantamilanovecento,50) per l'intero del Lotto I, così come previsto dall'ordinanza del 16 aprile 2024.

OFFERTA MINIMA PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA: € 38.175,00 (euro trentottomilacentosettantacinque,50) pari al 75% del prezzo base.

OFFERTA MINIMA PER AUMENTO: in caso di svolgimento dell'eventuale gara tra gli offerenti, ex art. 573 c.p.c. il rilancio minimo è di € 1.000,00 (euro mille,00) (somma non superiore al 2% del prezzo base).

CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO.

Si segnala che tali importi saranno soggetti a IVA come per legge, se dovuta.

## LOTTO II

Diritti di 1/1 piena proprietà per immobile posto al primo piano, sito in Matera, Zona Industriale - La Martella, alla via Giovanni Battista Pirelli s.n.c. (il tutto riportato nel N.C.E.U. al foglio 65 – particella 2539, sub 3, categoria A/10, classe 1, consistenza di 9,5 vani, rendita catastale di € 2.001,79).



Confina con sottostante e sovrastante piano e cortile di pertinenza.

CONFORMITÀ EDILIZIA: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: aumento di volumetria, visto che l'intera palazzina, da progetto, doveva essere 7,5 m fuori terra, invece è di 9 m. La volumetria max edificabile di 200 m<sup>3</sup> non è stata rispettata.

Regolarizzabili mediante: pagamento del doppio del valore venale determinato dall'Agenzia del Territorio (Art. 34 del D.P.R. n. 380).

Descrizione delle opere da sanare: la volumetria eccedente per l'intero immobile è 232,84 m<sup>3</sup> (primo piano 248,55 m<sup>2</sup> x 3 m = 745,65 m<sup>3</sup>; secondo piano 247,18 m<sup>2</sup> x 3 m = 741,54 m<sup>3</sup>; piano terra 248,55 m<sup>2</sup> x 3 m = 745,65 m<sup>3</sup>. Totale m<sup>3</sup> 2.232,84).

L'importo da versare per regolarizzare l'intera palazzina è di € 112.534,50 s.e.o.

Versamento importo calcolato dall'Agenzia del Territorio: € 37.513,00 s.e.o.

Oneri totali: € 37.513,00 s.e.o.

Note: La cifra su ipotizzata è relativa a tutta la palazzina; pertanto, sarà suddivisa tra i tre piani. Naturalmente se viene acquistato all'asta un solo piano, e l'acquirente volesse regolarizzare subito l'immobile, dovrà accollarsi l'intero importo indicato.

STATO DI POSSESSO DEL LOTTO II: risulta attualmente libero;

PREZZO BASE D'ASTA: € 106.950,00 (euro centoseimilanovecentocinquanta,00) per l'intero del Lotto II, così come previsto dall'ordinanza del 16 aprile 2024.

OFFERTA MINIMA PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA: € 80.212,50 (euro ottantamila duecentododici,00) pari al 75% del prezzo base.

OFFERTA MINIMA PER AUMENTO: in caso di svolgimento dell'eventuale gara tra gli offerenti, ex art. 573 c.p.c. il rilancio minimo è di € 2.100,00 (euro duemilacento,00) (somma non superiore al 2% del prezzo base).

CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO.

Si segnala che tali importi saranno soggetti a IVA come per legge, se dovuta.

#### LOTTO III

Diritti di 1/1 piena proprietà per immobile posto al secondo piano, sito in Matera, Zona Industriale - La Martella, alla via Giovanni Battista Pirelli s.n.c. (il tutto ripor-



tato nel N.C.E.U. al foglio 65 – particella 2539, sub 4, categoria A/10, classe 1, consistenza di 10 vani, rendita catastale di € 2.107,14).

Confina con piano sottostante e cortile di pertinenza.

CONFORMITÀ EDILIZIA: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: aumento di volumetria, visto che l'intera palazzina, da progetto, doveva essere 7,5 m fuori terra, invece è di 9 m. La volumetria max edificabile di 200 m<sup>3</sup> non è stata rispettata.

Regolarizzabili mediante: pagamento del doppio del valore venale determinato dall'Agenzia del Territorio (Art. 34 del D.P.R. n. 380).

Descrizione delle opere da sanare: la volumetria eccedente per l'intero immobile è 232,84 m<sup>3</sup> (primo piano 248,55 m<sup>2</sup> x 3 m = 745,65 m<sup>3</sup>; secondo piano 247,18 m<sup>2</sup> x 3 m = 741,54 m<sup>3</sup>; piano terra 248,55 m<sup>2</sup> x 3 m = 745,65 m<sup>3</sup>. Totale m<sup>3</sup> 2.232,84).

L'importo da versare per regolarizzare l'intera palazzina è di € 112.534,50 s.e.o.

Versamento importo calcolato dall'Agenzia del Territorio: € 37.513,00 s.e.o.

Oneri totali: € 37.513,00 s.e.o.

Note: La cifra su ipotizzata è relativa a tutta la palazzina; pertanto, sarà suddivisa tra i tre piani. Naturalmente se viene acquistato all'asta un solo piano, e l'acquirente volesse regolarizzare subito l'immobile, dovrà accollarsi l'intero importo indicato.

STATO DI POSSESSO DEL LOTTO III: risulta occupato in forza di regolare contratto di locazione avente durata sino all'aggiudicazione del lotto;

PREZZO BASE D'ASTA: € 110.700,00 (euro centodiecimilasettecento,00) per l'intero del Lotto III, così come previsto dall'ordinanza del 16 aprile 2024.

OFFERTA MINIMA PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA: € 83.025,00 (euro ottantatremilaventicinque,00) pari al 75% del prezzo base.

OFFERTA MINIMA PER AUMENTO: in caso di svolgimento dell'eventuale gara tra gli offerenti, ex art. 573 c.p.c. il rilancio minimo è di € 2.200,00 (euro duemiladuecento,00) (somma non superiore al 2% del prezzo base).

CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO.

Si segnala che tali importi saranno soggetti a IVA come per legge, se dovuta.



## REGOLARITÀ URBANISTICA DELL'IMMOBILE

Si precisa che gli immobili posti in vendita, descritti nei lotti, non sono conformi dal punto di vista edilizio, in quanto la palazzina ha un'altezza fuori terra, maggiore di quella dichiarata in progetto ed una volumetria superiore a quella consentita.

Circa la conformità urbanistica, non è stata dichiarata la conformità urbanistica solo perché l'intera palazzina non rispetta l'indice di fabbricabilità fondiaria.

In ogni caso, ci si riporta al contenuto dettagliato della relazione tecnica di stima del C.T.U. depositata presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Matera, in visione presso il Professionista Delegato e sui siti internet: [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) e [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) e sul sito ufficiale del Tribunale di Matera: [www.tribunale.matera.it](http://www.tribunale.matera.it).

Si dà atto, infine, che trattandosi di vendita forzata e non di vendita negoziale, non risulta allegata la certificazione energetica prevista dal D.Lgs. n. 192/2005 – come modificato dal D.Lgs. 3 marzo 2011 entrato in vigore il 29 marzo 2011 (in attuazione della Direttiva Comunitaria 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) – né il relativo attestato. Gli eventuali costi per l'acquisizione dell'ACE sono posti a carico dell'aggiudicatario.

### SI PRECISA E SI EVIDENZIA CHE

- il Custode Giudiziario del compendio immobiliare posto in vendita è lo stesso Professionista Delegato il quale, si adopererà accompagnandoli di persona (o a mezzo di un suo delegato ad hoc e senza aggravio di spese per la procedura), affinché tutti gli interessati all'acquisto possano esaminarlo;
- gli interessati all'acquisto hanno diritto di esaminare il compendio immobiliare in vendita entro 15 giorni dalla richiesta che potrà essere formulata mediante Portale delle Vendite Pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal custode giudiziario;
- dopo l'aggiudicazione, il Custode Giudiziario, salvo che l'aggiudicatario non lo esenti, procederà su decreto non impugnabile del G.E. alla liberazione dell'immobile pignorato (o del singolo lotto) ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo.



## MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE TELEMATICHE E DEI DOCUMENTI ALLEGATI

Le offerte per la vendita telematica devono essere presentate entro e non oltre le ore 12:00 del giorno precedente alla data della vendita e devono contenere:

Art. 12, D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:
  - a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
  - b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
  - c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
  - d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
  - e) la descrizione del bene;
  - f) l'indicazione del referente della procedura;
  - g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
  - h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
  - i) l'importo versato a titolo di cauzione;
  - j) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
  - k) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera I;
  - l) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (PEC) di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
  - m) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o in mancanza un analogo codice identificativo, quale ad esempio un



codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità delle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166 - 1 alpha - 2 code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche ex art. 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti di gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'art. 13, comma 4.
4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di PEC per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna, ex art. 6, comma 4, D.P.R. 11 febbraio 2005 n. 68 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 in conformità a quanto previsto dall'art. 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura redatta nelle forme dell'atto pubblico della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.
5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di PEC anche priva di requisiti di cui all'art. 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta norma del presente comma.
6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'art. 26.



L'offerta per la vendita telematica deve inoltre contenere:

- a) se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, l'indicazione delle generalità del coniuge non offerente al fine di trasferire il bene ad entrambi in caso di aggiudicazione;
- b) se l'offerente minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;
- c) se l'offerente agisce quale legale rappresentante di un altro soggetto, dovrà essere allegata copia semplice della visura camerale della società ovvero documentazione attestante i poteri del rappresentante la persona giuridica offerenti risalente a non più di tre mesi; se l'offerta è fatta a mezzo di procuratore legale (avvocato) dovrà essere allegata originale della procura speciale o copia autentica della procura generale;
- d) Il codice IBAN sul quale, mediante bonifico bancario, avverrà la restituzione della cauzione versata, nel caso in cui, al termine della gara, vi sia mancata aggiudicazione, dandosi sin d'ora atto che il costo del bonifico verrà detratto dall'importo restituito.

#### CAUZIONE

la cauzione deve essere versata a mezzo bonifico bancario, mediante accredito sul conto corrente del gestore della vendita telematica, Edicom Finance s.r.l. aperto presso la Banca Sella S.p.A. IBAN: IT02A0326812000052914015770. L'accredito della cauzione deve avvenire non oltre 5 (cinque) giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte offerte di acquisto. Il bonifico, per garantire la segretezza dell'offerta, 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.

#### COMPILAZIONE DEL MODELLO DELL'OFFERTA

Nella compilazione del modulo dell'offerta si rinverranno numero 6 passaggi precedenti dalle informative della privacy:

1° passaggio: di sola lettura, identificazione dei dati del lotto in vendita;

2° passaggio: inserimento di tutte le generalità ed i riferimenti dell'offerente;

3° passaggio: inserimento dei dati di tutti gli offerenti;



4° passaggio: indicazione dei titoli di partecipazione (proprietà, nuda proprietà, usufrutto, ecc.) o della quota (1/1, 1/2, ecc.) del medesimo diritto con cui l'offerente intende acquistare. In tale maschera si devono inserire i dati di tutti gli offerenti.

5° passaggio: indicazione del prezzo offerto, del termine di versamento della cauzione e degli estremi della cauzione (bonifico bancario) ed inserimento degli allegati in formato PDF;

6° passaggio: È contenuto il riepilogo in cui vengono riportate tutte le sezioni compilative relative all'offerta telematica compilata, che sarà trasmessa per PEC. Il bollo deve essere inviato digitalmente.

Si precisa che:

Il file da inviare via PEC al ministero all'indirizzo [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) si ottiene con la procedura di recupero offerta cliccando su "url per il recupero offerta telematica" ed inserendo la chiave unica accesso per il recupero offerta (codice hash).

Il file "Offerta finale" è il seguente: `offerta_XXXXXX.zip.p7m`.

Si riepiloga, pertanto, il contenuto della PEC da inviare al ministero:

1. OGGETTO: tribunale competente e numero di procedura giudiziaria;
2. ALLEGATI: offerta nel formato in precedenza descritto; ricevuta bonifico bancario; documenti di identità; codice fiscale; eventuali altri allegati a discrezione dell'offerente; ricevute del bollo digitale (le istruzioni per il pagamento telematico del bollo sono riferibili al link [http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/PagTel\\_Vademecum\\_bollo\\_digitale\\_WISP\\_v1.pdf](http://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/PagTel_Vademecum_bollo_digitale_WISP_v1.pdf) )

N.B. Il codice HASH generato, necessario per il pagamento del bollo telematico, viene solo visualizzato, si consiglia pertanto di salvarlo.

---

#### MODALITÀ DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

Art. 13, D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015.

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati ad un apposito indirizzo di PEC del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'art. 12, comma 1, lettera n).



2. Ciascun messaggio di PEC per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di PEC per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.
3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi e dai formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'art. 26. Quando l'offerente non dispone di un documento d'identità rilasciato da uno dei paesi dell'Unione Europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.
4. Il responsabile per i sistemi informativi autorizzati dal Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

#### DEPOSITO E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA AL GESTORE

PER LA VENDITA TELEMATICA - Art. 14, D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015.

1. 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.
2. L'offerta pervenuta all'indirizzo di PEC di cui all'art. 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di 180 e non oltre 120 minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui l'art. 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'art. 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui l'art. 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di quel comma 1.



## MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA

1. Le offerte di acquisto in bollo da € 16,00, ex artt. 569 e 571 c.p.c., dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Studio del Professionista Delegato – avvocato Cifarelli Giudino in Matera, alla Contrada Scatolino s.n. (S.P. 10 - km 1,5) – entro le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita, ad eccezione del sabato, pena la loro inefficacia. Sulla busta dovranno essere indicati, a cura del ricevente, le generalità, previa identificazione, di chi materialmente presenta l'offerta (che può essere persona anche diversa dall'offerente) il nome del Professionista Delegato, la data di vendita e l'ora del deposito. (N.B. nessuna altra indicazione - né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata formulata l'offerta, né l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta). L'offerta di acquisto può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale.
2. Il termine di versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, è di 90 giorni dalla aggiudicazione, salva indicazione di un termine inferiore nell'offerta.
3. L'offerta di acquisto dovrà contenere:
  - a. se l'offerente è persona fisica: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e residenza, permesso o carta di soggiorno se straniero, recapito telefonico, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile (N.B.: non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta) il quale dovrà anche presentarsi il giorno fissato per la vendita presso lo studio del professionista delegato. Nell'ipotesi di persona coniugata occorrerà dichiarare il regime patrimoniale dei coniugi e, in caso di comunione legale dei beni, indicando anche i dati del coniuge non offerente (N.B. per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge non offerente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del giudice tutelare;



- b. se l'offerente è persona giuridica: i dati identificativi, inclusa partita IVA e/o codice fiscale nonché cognome e nome, luogo e data di nascita del legale rappresentante, certificato della C.C.I.A.A., risalente a non più di tre mesi, dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza;
  - c. i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta.
  - d. a pena di efficacia, l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al valore d'asta indicato nel presente nel presente avviso per ciascun lotto;
  - e. l'indicazione circa il tempo (comunque non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione, non prorogabile e non soggetto alla sospensione feriale dei termini processuali) ed il modo del pagamento, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
  - f. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della relazione di stima e dell'elaborato di accatastamento, nonché di conoscere lo stato dell'immobile;
7. All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:
- a. copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge, se in regime di comunione legale di beni – originale della procura speciale o copia autenticata della procura generale dell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
  - b. copia semplice della visura camerale della società, ovvero documentazione attestante i poteri del rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi;
  - c. un assegno circolare non trasferibile, intestato alla "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 81/2011 R.E.I. - Tribunale di Matera", rilasciato da un istituto di credito scelto dall'offerente, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.
8. L'avvocato che presenti l'offerta, e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta presso lo studio del professionista delegato nei 3 (tre) giorni dall'incanto, depositando l'origi-



nale della procura speciale notarile, ovvero la copia autentica della procura generale, rilasciata in data non successiva alla vendita stessa, il tutto ex art. 583 c.p.c. In mancanza, l'aggiudicazione diventa definitiva al nome dell'avvocato.

9. L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi indicati nell'art. 571 c.p.c. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopraindicata. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita. Poiché le offerte sono irrevocabili, si procederà anche se alla data fissata per tale incumbente nessuno degli offerenti sia presente materialmente o rinunci espressamente. E, in tal caso non potendosi dar luogo alla gara, comunicherà al maggior offerente l'avvenuta aggiudicazione.
10. Al momento dell'offerta, l'offerente deve rendere la dichiarazione di residenza o l'elezione del domicilio nel Comune in cui ha sede il Tribunale di Matera competente per la esecuzione; in mancanza di essa, ogni comunicazione verrà effettuata presso la cancelleria;
11. In caso di aggiudicazione, gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le spese generali le spese effettivamente sostenute per la esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale sono a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate nel perentorio termine di 90 giorni dall'aggiudicazione, o dell'eventuale termine inferiore indicato dall'offerente nella sua offerta, in misura forfettaria pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio, ossia versamento ulteriore o restituzione di eventuale eccedenza all'esito del rendiconto degli esporsi effettivi (D.M. n. 227 del 15 ottobre 2015);
12. Il pagamento del saldo del prezzo, nonché degli oneri e delle spese di vendita, come sopra specificati, dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario a mezzo di assegno circolare non trasferibile, intestato alla "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 81/2011 R.E.I. - Tribunale di Matera", da depositare nello studio del professionista delegato nel termine innanzi indicato (90 giorni dall'aggiudicazione, salvo indicazione di un termine inferiore nell'offerta).



## SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

1. Il Professionista Delegato, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita alla presenza degli offerenti comparsi, delle parti e dei loro avvocati, riceverà dal gestore della vendita telematica, Edicom Finance s.r.l., le offerte di vendita depositate telematicamente, provvederà ad aprire le buste contenenti le offerte formulate in via analogica, ad esaminarle ed a prenderne atto, ove ritenute valide ed efficaci;
2. Il Professionista Delegato provvederà a deliberare sulle offerte di acquisto redigendo il verbale delle relative operazioni, anche attraverso quanto trasmessogli dal gestore della vendita telematica, Edicom Finance s.r.l., o acquisito dal relativo sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it), che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali si svolge la vendita, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario e le altre prescrizioni indicate dall'art. 23, D.M. n. 32 del 26 febbraio 2015. Il verbale di vendita sarà sottoscritto esclusivamente dal Professionista Delegato ed allo stesso non sarà allegata la procura speciale di cui all'art. 572 comma 2 c.p.c.
3. In caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta, si procederà all'aggiudicazione; qualora, invece, il prezzo offerto sia inferiore in misura non superiore ad un quarto del prezzo base d'asta, il bene verrà assegnato nel caso in cui non vi sia una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con la nuova vendita o non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta a credito restante ai sensi dell'art. 588 e ss. c.p.c.;
4. In caso di pluralità di offerte valide per l'acquisto dello stesso bene, si procederà alla gara con la partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte per via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base dell'offerta più alta ex art. 573 comma 1 c.p.c. Nel corso della gara, ciascuna offerta in aumento dovrà essere effettuata nel termine di 3 (tre) minuti dall'offerta precedente e come determinato nell'avviso di vendita non potrà essere inferiore a rilancio minimo. I rilanci effettuati in via telematica da coloro che vi



partecipano telematicamente ed i rilanci effettuati verbalmente da coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ad entrambe le categorie di offerenti. Il termine di 3 (tre) minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal Professionista Delegato, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. È rimessa al Professionista Delegato la valutazione dell'ordine con cui rilanci vengono effettuati. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto allorché siano trascorsi 3 (tre) minuti dall'ultima offerta senza che ne sia seguita da un'altra maggiore, ciò fatto salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia inferiore al prezzo del bene posto a base di gara e se è stata fatta istanza di assegnazione; in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c. che abbia proposto un prezzo almeno pari a quello base;

5. In caso di pluralità di offerte, se gli offerenti non aderiscono alla gara, essendo le offerte irrevocabili, si procederà ex art. 573 commi 2 e 3 c.p.c. con le seguenti modalità:
  - a) offerte a prezzi diversi, il bene staggito verrà aggiudicato al miglior offerente, salvo che la miglior offerta sia inferiore al prezzo del bene posto a base di gara che sia stata fatta istanza di assegnazione; in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.;
  - b) In caso di offerte al medesimo prezzo, il bene staggito verrà aggiudicato a favore di colui che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di cauzioni di uguale entità, all'offerente ha indicato il minor termine per il pagamento del saldo prezzo; nel caso in cui sia stato indicato lo stesso termine per il pagamento del saldo prezzo, l'offerente che avrà per primo depositato l'offerta. Ciò fatto salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo del bene posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione; in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c. che abbia proposto un prezzo almeno pari a quello base;
6. In caso di aggiudicazione, ove l'immobile venduto sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, l'aggiudicatario ex art. 41, co. 4, D. Lgs. n. 385/1993,



dovrà versare, nel termine indicato per il saldo del prezzo, ovvero, entro e non oltre 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, direttamente al creditore fondiario quella parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto mutuante, per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata e comunicata dal Professionista Delegato al quale depositerà l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito. L'aggiudicatario, inoltre, dovrà versare al medesimo professionista l'eventuale residuo del prezzo nonché gli ulteriori oneri, anche tributari, diritti e spese conseguenti alla vendita nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione; l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

7. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del prezzo, faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di 1° grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate, nel termine indicato per il versamento del saldo prezzo, e, comunque, oltre 90 (novanta) giorni dalla aggiudicazione, direttamente all'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal Professionista Delegato, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura esecutiva. L'aggiudicatario dovrà, quindi, consegnare al Professionista Delegato l'atto di assenso all'iscrizione di ipoteca con relativa nota di iscrizione e di avvenuta registrazione dell'atto. In caso di revoca dell'aggiudicazione sempre che l'istituto di credito mutuante ne abbia fatto espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al Professionista Delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;
8. Nel caso in cui il procuratore legale, cioè l'avvocato, che abbia effettuato l'offerta sia rimasto aggiudicatario del bene per persona da nominare, dovrà dichiarare al Professionista Delegato il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta nei 3 (tre) giorni successivi alla vendita, depositando l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale lasciata in data non successiva alla vendita.



## CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA

1. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380), senza alcuna garanzia per i vizi della cosa, per evizione, molestie e pretese di eventuali conduttori, con gli accessori, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive esistenti e diritti proporzionali sulle parti dell'edificio che devono ritenersi comuni a norma di legge. LA VENDITA È A CORPO E NON A MISURA: per cui, 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 per alcun motivo: 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.
2. L'immobile pignorato viene posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto.
3. Nel caso in cui l'immobile sia realizzato in violazione della normativa urbanistica edilizia, l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 Legge n. 47/1985 come integrato e modificato dall'art. 46, D.P.R. n. 380/2001, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
4. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie o trascrizione di pignora-



mento; se esistenti, al momento della vendita, eventuali iscrizioni o trascrizioni saranno cancellate a spese della procedura, fermo restando l'obbligo per l'aggiudicatario di versare il prezzo, gli oneri e le spese determinati forfettariamente come indicato in narrativa e di conseguenza di integrare le stesse somme se non dovesse essere sufficienti; in ogni modo, sono comunque a carico dell'aggiudicatario, gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento.

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 dell'aggiudicatario.
6. La metà del compenso spettante al Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà (D.M. n. 227 del 25 ottobre 2015 in vigore dal 10 marzo 2016) nonché 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 dovranno dallo stesso essere versate nel termine stabilito per il versamento del saldo prezzo di aggiudicazione, in misura forfettaria pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o restituzione di eventuale eccedenza all'esito del rendiconto degli effettivi esborsi.
7. I costi relativi alla acquisizione della certificazione energetica (ACE) di cui al vigente D.Lgs n. 192/2005, così come modificato dal D. Lgs. 3 marzo 2011 entrato in vigore il 29 marzo 2011 (in attuazione della Direttiva Comunitaria 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) sono a carico dell'aggiudicatario.
8. Se l'offerente non diviene aggiudicatario, la cauzione gli verrà restituita dopo la chiusura delle operazioni di vendita, salvo quanto disposto dall'art. 580 c.p.c.
9. Per tutte le altre ipotesi, in caso di mancato versamento del prezzo nei rispettivi termini indicati, l'aggiudicatario o l'assegnatario saranno considerati inadempienti ex art. 587 c.p.c., con conseguente rivendita dell'unità immobiliare a loro rischio e spese.
10. La deliberazione sull'offerta, ex art. 572 c.p.c., avverrà il giorno 19 settembre 2024 dalle ore 15:00 alle ore 16:10 presso l'AULA B, sala ASTE TELEMATICHE del Tribunale di Matera, sita al 1° piano del Palazzo di Giustizia, viale Aldo Moro n. 26.



## PUBBLICITÀ LEGALE

Si precisa, infine, che tutte le attività connesse alle operazioni di vendita, saranno effettuate a cura della Ediservice s.r.l.

Inoltre, il presente avviso sarà pubblicato sul Portale Vendite Pubbliche (PVP), nelle forme previste dall'art. 490 c.p.c.; breve annuncio, nonché il testo integrale del presente avviso di vendita, unitamente alla perizia di stima e di nuovo accatastamento, invece, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della data della vendita stessa, saranno pubblicati sui portali nazionali: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) (iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 30 settembre 2009, già predisposto per operare con il portale vendite del Ministero della Giustizia, previsto dal D.M. 31 ottobre 2006) [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) (iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 13 marzo 2012) e [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), nonché sul sito ufficiale del Tribunale di Matera [www.tribunalematera.it](http://www.tribunalematera.it) e sul quindicinale a diffusione nazionale "Rivista Aste Giudiziarie"; nonché sui principali siti internet immobiliari privati (ad es.: [casa.it](http://casa.it), [e-bay](http://e-bay), [annunci.it](http://annunci.it), [seconda mano](http://seconda mano), [idealista.it](http://idealista.it), [bakeka.it](http://bakeka.it), [immobiliare.it](http://immobiliare.it)) tramite il servizio Gestionale Aste. Invece, l'estratto dell'avviso di vendita sarà inviato, attraverso il servizio Postal Target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito.

## MAGGIORI INFORMAZIONI

Maggiori informazioni potranno essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato, avvocato Cifarelli Giudino (codice fiscale CFRGDN77H23F052G), sito in Matera alla Contrada Scatolino s.n. (S.P. 10 - km 1,5) (telefono fisso: 0835686419 - telefono mobile: 3760519280 - PEC: [cifarelli0798@cert.avvmatera.it](mailto:cifarelli0798@cert.avvmatera.it)).

Matera, 13 maggio 2024

Il Professionista Delegato  
Avv. Giudino Cifarelli

