TRIBUNALE CIVILE DI MATERA
Proc. Es. Imm. N. 89/2016
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
VENDITA SINCRONA MISTA
(art. 22, D.M. 26.2.2015, n. 329)

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Valeria La Battaglia
Professionista Delegato: Dott. Giovanni Emanuele Colucci

TERZO ESPERIMENTO

* * *

Le operazioni di vendita ed ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della vendita sincrona mista di cui all'art. 22 del D.M. 26.02 2015 n.32.

Pertanto le offerte di acquisto potranno essere presentate sia in via telematica sia su supporto analogico, ossia in forma cartacea.

Il gestore della vendita telematica, autorizzato con ordinanza dell'11.12.2018, è la società Gruppo Edicom S.p.A., con sede in Mestre, Via Torre Belfredo 64, Iva 05091140961, dotata di piattaforma gestionale *all'indirizzo* www.garavirtuale.it PDG di iscrizione n. 3 del 4.8.2017, autorizzata ai sensi dell'art. 2 lett. B D.M. 32/2015.

Coloro che avranno effettuato l'offerta con modalità telematica parteciperanno alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico parteciperanno comparendo innanzi al Professionista delegato. Entrambe le modalità si svolgeranno nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso presso la sala d'asta allestita dal gestore della vendita autorizzato dal Giudice dell'Esecuzione.

§ § §

Il sottoscritto Dott. Giovanni Emanuele Colucci, con studio in Matera alla Via Ugo La Malfa n. 35 (Tel. 0835/344115; 393 0821336 – pec: giovannicolucci@postecert.it), in qualità di professionista delegato alle operazioni di vendita, nonché custode giudiziario, nominato dal Giudice dell'Esecuzione in data 16 maggio 2023 – 5 dicembre 2023,

AVVISA

che il giorno 29 gennaio 2027 alle ore 15,45, dinanzi a sé, nei locali del Tribunale di Matera, posto alla Via Aldo Moro (Piano 1°, Aula B – Sala Aste Telematiche), si procederà alla vendita senza incanto (terzo esperimento), in via telematica e con eventuale gara tra gli offerenti in modalità

sincrona mista degli immobili in seguito descritti, 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 richiamato nella C.T.U. in atti disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it e sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunalematera.it .

Descrizione dei Lotti

Lotto I

Fondo rustico sito in agro di Bernalda alla Contrada "Imperatore", esteso circa dieci ettari, sessantacinque are e cinquantasei centiare, con entrostante fabbricato, è riportato nel Catasto:

- Fabbricati al **foglio 87, particella 601 sub. 1**, F/2, Contrada Imperatore s.n., piano T-1;

- Terreni al **foglio 87, particelle 16**, pasc. cesp. di 3^, are 5.92, **107**, sem.vo di 4^, are 87,46, **304**, sem.vo di 4^, are 50.85, **172**, pescheto, are 50.00, **618** (ex 106), sem.vo arb.to di 2^, ha 6.31.30 e **foglio 94, particelle 11**, sem.vo di 4^, are 92.64, **12**, sem.vo di 4^, are 2.08, **14**, pasc. cesp. di 3^, are 93.67, **100**, pasc. cesp. di 3^, are 50.94 **e 276**, pasc. cesp. di 3^, ca.70.

PREZZO BASE COME DA STIMA: €.177.140,25;
OFFERTA MINIMA PER PARTECIPARE ALLA VENDITA: €. 132.855,19;
CAUZIONE DA VERSARE: 10% DEL PREZZO OFFERTO
OFFERTA MINIMA IN AUMENTO IN CASO DI GARA: €. 3.542.81.

**VINCOLI E ONERI:**
**Oneri:** Non risultano oneri da corrispondere.
**Vincoli:** Non sono presenti vincoli.

Lotto II

Fondo rustico sito in agro di Bernalda alla Contrada "Serra Marina", esteso circa un ettaro e ventisette are e riportato nel Catasto Terreni al **foglio 94, particelle 98**, sem.vo di 4^, are 47.00 **e 99**, sem.vo di 4^, are 71.20 e **foglio 95, particella 63**, sem.vo di 4^, are 4.80 **e 64**, sem.vo di 4^, are 4.00.

PREZZO BASE COME DA STIMA: €. 10.715,63;
OFFERTA MINIMA PER PARTECIPARE ALLA VENDITA: €. 8.036,72;
CAUZIONE DA VERSARE: 10% DEL PREZZO OFFERTO
OFFERTA MINIMA IN AUMENTO IN CASO DI GARA: €. 214,31.

**VINCOLI E ONERI:**
**Oneri:** Non risultano oneri da corrispondere.
**Vincoli:** Non sono presenti vincoli.

Lotto III

Fondo rustico sito in agro di Bernalda alla Contrada “Serra Marina”, esteso circa due ettari, sessanta are e trenta centiare e riportato nel Catasto Terreni al **foglio 94, particella 164,** vigneto di 1^, ha 2.60.30.

PREZZO BASE COME DA STIMA: €. 43.925,63;
OFFERTA MINIMA PER PARTECIPARE ALLA VENDITA: €. 32.944,22;
CAUZIONE DA VERSARE: 10% DEL PREZZO OFFERTO
OFFERTA MINIMA IN AUMENTO IN CASO DI GARA: €. 878,51.

**VINCOLI E ONERI:**
**Oneri:** Non risultano oneri da corrispondere.
**Vincoli:** Non sono presenti vincoli.

Per la consistenza e lo stato di fatto degli immobili si rimanda alla C.T.U. depositata in atti, visionabile presso lo studio del professionista delegato.

Gli interessati potranno visionare l’immobile posto in vendita entro quindici giorni dalla richiesta formulata al Portale delle Vendite Pubbliche.

**VENDITA SENZA INCANTO**

**MODALITA’ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Offerte Analogiche le offerte analogiche di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato Dott. Giovanni Emanuele Colucci, **entro le ore 12,00 del 28 gennaio 2027** (giorno precedente la data della vendita, ad esclusione del sabato e la domenica). Sulla busta dovranno essere indicate il nome di chi deposita materialmente (che può essere anche persona diversa dall’offerente), il nome del Professionista Delegato, la data di vendita e, a cura del soggetto ricevente, l’ora del deposito. Nessuna altra indicazione, né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l’offerta, né l’ora della vendita o altro deve essere apposta sulla busta.

**CONTENUTO DELL’OFFERTA**

1. l’offerta, che dovrà essere presentata in bollo, dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (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 il Tribunale di Matera alla Via A. Moro, aula B – sala aste telematiche allestita dal gestore della vendita, autorizzato dal G.E. – Edicom Finance srl – mail: venditetelematiche@edicomsrl.it. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente coniugato è in regime di comunione dei beni, 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; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di società o altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese in corso di validità da cui risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base fino ad ¼ (un quarto) del valore indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione, il tempo ed il modo del pagamento del **saldo prezzo e degli oneri tributari entro 90 giorni** dall'aggiudicazione ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, salvo in ogni caso il disposto dell'art. 572 c.p.c. in tema di deliberazione sull'offerta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva Immobiliare n. 89/2016 R.G.E. – Tribunale di Matera", per un importo pari al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. L'offerta di acquisto può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di originale della procura speciale o copia autentica della procura generale nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato; i procuratori legali possono fare le offerte anche per persona da nominare;
- l'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre ¼ (un quarto) rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

**OFFERTA CON MODALITA TELEMATICA**

Se l'offerta o la domanda di partecipazione alla vendita sono trasmesse con modalità telematiche**,** la cauzione deve essere versata mediante accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del

gestore il cui IBAN è il seguente: **BANCA SELLA spa IBAN IT02A0326812000052914015770.** Detto accredito deve avere luogo non oltre **cinque giorni prima** della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto, fissato **entro le ore 12,00 del 28 gennaio 2027** (giorno precedente la data della vendita, ad esclusione del sabato e la domenica); il bonifico dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura, Tribunale, al Professionista delegato né ad altro elemento che connoti la procedura. L'offerta deve essere trasmessa mediante apposita *"casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica"* che può essere richiesta al gestore della vendita telematica dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta e le cui credenziali di accesso sono rilasciate dal gestore stesso. L'offerta telematica dovrà avvenire accedendo sul Portale Vendite Pubbliche al seguente indirizzo: https://pvp.giustizia.it o https://venditepubbliche.giustizia.it o https://portalevenditepubbliche.giustizia.it Il portale delle vendite pubbliche è un'area pubblica del portale del Ministero della Giustizia per prenotare la visita degli immobili in vendita e per presentare le domande di partecipazione alle vendite telematiche. Chi intende partecipare alla vendita telematica deve presentare l'offerta con le seguenti modalità: **1.** utilizzo di una casella PEC identificativa (PEC –ID) rilasciata da un gestore di PEC iscritto in un apposito registro ministeriale. La Pec – ID è una particolare casella di PEC che consente di identificare le persone fisiche e giuridiche che presentano istanze per via telematica nei confronto delle Pubbliche Amministrazioni; **2.** utilizzo di una qualsiasi casella PEC, anche non identificativa, purchè in tal caso l'offerente firmi digitalmente tutta la documentazione prima di procedere all'invio. Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella PEC identificativa (PEC – ID). Nel caso di offerta sottoscritta con firma digitale trasmessa tramite PEC non identificativa formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti a colui che ha sottoscritto l'offerta. Quando l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione; viceversa, l'offerente dovrà allegare alla domanda di partecipazione (ovvero produrre al momento del saldo prezzo di aggiudicazione) l'estratto dell'atto di matrimonio da cui risulti il regime patrimoniale della separazione dei beni. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. In caso di persone giuridiche, all'offerta dovranno essere allegati i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione. L'offerta telematica deve contenere tutte le indicazioni di cui all'art.12 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 e specificamente:

- dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o partita IVA;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;

- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura, ossia del professionista delegato;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario ed il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitato l'importo versato a titolo di cauzione;
- l'indirizzo della casella PEC utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26 febbraio 2015 n.32;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M.;
- l'offerente dovrà pure indicare il codice IBAN sul quale avverrà la restituzione mediante bonifico della cauzione al termine della gara in caso di mancata aggiudicazione, dandosi sin d'ora atto che il costo del bonifico verrà detratto dall'importo restituito. Nella compilazione del modulo dell'offerta si rinverranno n. 6 passaggi preceduti dalle informative sulla privacy. Nel primo passaggio, di sola lettura, sono identificati i dati del lotto in vendita; nel secondo passaggio devono essere riportate tutte le generalità ed i riferimenti dell'offerente; nel terzo passaggio si devono inserire i dati di tutti gli offerenti; nel quarto passaggio vanno indicati i titoli di partecipazione (proprietà, nuda proprietà, usufrutto) o della quota (1/1, ½ ecc.) del medesimo diritto con cui l'offerente intende acquistare. In tale maschera si devono inserire tutti i dati di tutti gli offerenti; nel quinto passaggio devono essere precisate il prezzo offerto ed il termine di versamento della cauzione, gli estremi della cauzione (bonifico bancario) ed inseriti gli allegati in formato PDF; nel sesto passaggio è contenuto un riepilogo in cui vengono riportate tutte le sezioni compilate relative all'offerta telematica compilata che sarà trasmessa per PEO o PEC. Il bollo deve essere inviato digitalmente. L'offerta si intende depositata correttamente solo dopo che sia stata generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero di Giustizia. Maggiori informazioni verranno fornite dal gestore della vendita telematica.

**SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

L'offerta di acquisto presentata è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione salvo i casi indicati nell'art. 571 c.p.c.; l'offerta non è efficace: 1. Se perviene oltre il termine stabilito; 2. se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base stabilito nel presente avviso; 3. se l'offerente non presta la cauzione, con le modalità stabilite. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. L'offerta presentata è irrevocabile anche se alla data fissata per tale incombente nessuno degli offerenti sia presente materialmente o rinunci e quindi non si possa far luogo alla gara, in

quanto le offerte sono irrevocabili e sarà comunicato al maggior offerente l'avvenuta aggiudicazione.
In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza, entro 90 giorni dall'aggiudicazione. Nello stesso termine dovrà essere effettuato un deposito per il pagamento degli oneri fiscali e spese, nella misura del 15%. 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. In caso di inadempimento, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e pronunciata la perdita della cauzione.

**UNICA OFFERTA Art. 572 c.p.c.**

Se l'offerta è pari o superiore ad ¼ (un quarto) del prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione dell'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad ¼ (un quarto), il bene sarà aggiudicato quando non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c.; qualora siano state presentate istanze di assegnazione, il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante.

**PLURALITA' DI OFFERTE**

In caso di più offerte valide, si procederà alla gara sulla base della offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato in favore del migliore offerente, salvo che la migliore offerta sia inferiore al valore 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.; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore a quanto sopra indicato per ciascun Lotto. L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi indicati nell'art. 571 c.p.c., l'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata così anche il creditore procedente che potrà esprimere la propria volontà all'apertura delle buste dinanzi al Professionista Delegato. Hanno l'onere di intervenire anche i creditori che vorranno interloquire sull'offerta.
Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e le offerte risultano a prezzi diversi, il bene verrà aggiudicato al miglior offerente, salvo che la migliore offerta sia inferiore a quello stabilito nell'avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione, il bene verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.

**OFFERTE AL MEDESIMO PREZZO**

In caso di offerte al medesimo prezzo, qualora questo sia inferiore al prezzo posto a base della gara e sia stata fatta istanza di assegnazione, il bene verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.; in mancanza di istanze di assegnazione, il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà prestato maggiore cauzione, in caso di parità della cauzione, all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del

saldo prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

In caso di aggiudicazione, l'offerente, ai sensi dell'art. 41 comma 4 del D.L. n.385/1993, dovrà versare direttamente al creditore fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al credito dell'istituto mutuante depositando relativa quietanza presso lo studio del professionista delegato, Dott. Giovanni Emanuele Colucci, ed inoltre dovrà versare al medesimo professionista l'eventuale residuo del prezzo nonché gli ulteriori oneri, anche tributari, diritti e spese conseguenti la vendita nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 90 giorni dall'aggiudicazione.

**CONDIZIONI DELLA VENDITA**

1. Gli immobili 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. 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 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 comunque non considerati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene;

2. per l'eventuale violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 legge 28 febbraio 1985 n.47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

3. in relazione alla direttiva 2002/91/CE si dà atto che trattandosi di vendita forzata e non di vendita negoziale non risulta allegata la certificazione energetica prevista dal D.Lgs n.192/05 e successive modifiche, né il relativo attestato. Gli eventuali costi per l'acquisizione dell'APE, relativamente all'alloggio, sono posti a carico dell'aggiudicatario;

4. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramento. Le spese relative ad eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese della procedura; sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà.

5. Gli interessati potranno visionare gli immobili posti in vendita. Le richieste di visita dei beni dovranno essere trasmesse tramite il ***Portale delle Vendite Pubbliche*** e la visita si svolgerà entro i successivi 15 giorni.

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

**PUBBLICITA' LEGALE**

Il presente avviso sarà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche, così come previsto dall'art. 490 co. 1 c.p.c. Sarà inserito, breve annuncio, nonché il testo integrale del presente avviso di vendita, unitamente alla perizia di stima su rete Internet, all'indirizzo www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it, nonché sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunalematera.it e visionabile su www.canaleaste.it almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del giorno fissato per l'esame delle offerte ex artt. 571 e 572 c.p.c.. sarà pubblicato sul quindicinale "Rivista Aste Giudiziarie", almeno 45 (quarantacinque) giorni anteriori alla vendita e nella pagina periodica dedicata agli annunci del Tribunale o della Corte di Appello, se previste. L'avviso di vendita sarà, altresì, comunicato almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della vendita ai creditori ed iscritti non intervenuti. Maggiori informazioni verranno fornite dal Custode Giudiziario e professionista delegato alla vendita Dott. Giovanni Emanuele Colucci, con studio in Matera alla Via Ugo La Malfa 35 – tel. e fax 0835/344115 – cell. 3930821336, e-mail: studiogiocolucci.1@libero.it, PEC: giovannicolucci@postecert.it.

Matera, 26 ottobre 2026

Il Professionista Delegato
Dott. Giovanni Emanuele Colucci