

Dott. Rag. Giuseppe Raffaele Affuso  
Via Gramsci, 12  
75020 NOVA SIRI SCALO (MT)  
Tel/fax: 0835.536391  
E-mail: r.affuso@tiscalinet.it

## **AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO**

**Esecuzione n. 107/2017 Registro Esecuzioni Immobiliari**

### **TRIBUNALE DI MATERA**

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.sa La Battaglia Valeria**

Professionista Delegato alla Vendita: **Dott. Giuseppe Raffaele Affuso**

Custode Giudiziario: **Dott. Giuseppe Raffaele Affuso**

Il sottoscritto Dott. Giuseppe Raffaele Affuso con studio in Nova Siri Scalo alla Via Gramsci n. 12, indirizzo PEC [giusepperaffaele.affuso@pec.commercialisti.it](mailto:giusepperaffaele.affuso@pec.commercialisti.it), professionista delegato al compimento delle attività previste dall'art. 591 bis c.p.c. nella procedura sopra emarginata giusta ordinanza del 17/10/2023

#### **RENDE NOTO**

che il giorno 11 marzo 2026 alle ore 16.00, presso l'aula B (Piano 1°) del Tribunale di Matera al Viale Aldo Moro, in via telematica e con eventuale gara tra gli offerenti in modalità sincrona mista, avrà luogo la vendita senza incanto del seguente bene immobile analiticamente descritto nella perizia redatta dal C.T.U. incaricato Geom. Giuseppe Filardi, allegata al fascicolo della esecuzione e consultabile, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), sui siti ufficiali [www.tribunale.matera.giustizia.it](http://www.tribunale.matera.giustizia.it) e [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it), perizia che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si rinvia espressamente per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sugli stessi beni oggetto di vendita:

#### **Lotto: 001**

Il lotto, ubicato nel Comune di Rotondella (MT) è identificabile in un locale per laboratori e mestieri, all'attualità ad uso deposito con annessa corte circostante.

Ubicato al piano terra ed accessibile da area di corte che dà su viabilità comunale, si presenta costituito da due distinti ambienti di cui il primo ad uso di laboratorio artigianale ed il secondo destinato a uffici, archivio, sala disegno, con servizio igienico, il tutto per una superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 568,00 circa

Dott. Rag. Giuseppe Raffaele Affuso  
Via Gramsci, 12  
75020 NOVA SIRI SCALO (MT)  
Tel/fax: 0835.536391  
E-mail: r.affuso@tiscalinet.it

L'intero complesso (opificio e ufficio) grava su una superficie complessiva di circa 1.000,00; l'area esclusiva dell'opificio che è circostante allo stesso su tre lati, è delimitata con muretto in blocchi e sovrastante rete metallica e cancello in ferro scorrevole per l'accesso.

Il lotto è iscritto in catasto fabbricati:

- al foglio 46, particella 679, subalterno 3, indirizzo Rotondella Due, piano Terra, comune Rotondella (MT), categoria C/3, classe 2, consistenza mq. 437,00, superficie mq. 466,00, rendita € 1.309,01;
- al foglio 46, particella 679, subalterno 4, indirizzo Rotondella Due, piano Terra, comune Rotondella (MT), categoria A/10, classe 2, consistenza 4 vani, superficie mq. 102,00, rendita € 630,08

#### **Confini:**

L'unità immobiliare in oggetto, ubicata al piano terra è delimitata sui tre lati da corte esclusiva identificata come particella n° 679. La stessa particella confina a NORD con p.lla 537 in ditta ad altri soggetti, a Ovest con viabilità comunale, a SUD con la particella n° 809 in ditta ad altri soggetti, ad EST con la particella n° 537 in ditta ad altri soggetti.

#### **CONFORMITA' CATASTALE/EDILIZIA/URBANISTICA**

Come riportato nel rapporto di stima sono dichiarate le conformità catastale, edilizia ed urbanistica.

**PREZZO BASE: Euro 77.355,00**

**OFFERTA MINIMA: Euro 58.016,25**

**AUMENTO MINIMO: Euro 1.500,00**

Il modello di vendita adottato è del tipo sincrono misto, regolato dall'art. 22 del decreto del Ministero della Giustizia del 26 febbraio 2015 n. 32, che prevede la presentazione delle offerte sia in modalità telematica che in modalità cartacea.

Il gestore della vendita telematica sarà la società EDICOM FINANCE SRL con sede in Piazzetta Amleto Sartori n. 18 – PADOVA.

Tutte le attività, che a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, o a cura del Cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio studio e, per il giorno dell'asta, presso l'aula B del Tribunale di Matera.

Dott. Rag. Giuseppe Raffaele Affuso  
Via Gramsci, 12  
75020 NOVA SIRI SCALO (MT)  
Tel/fax: 0835.536391  
E-mail: r.affuso@tiscalinet.it

## OFFERTA CON MODALITA' CARTACEA

### *Contenuto dell'offerta*

Le offerte di acquisto, in bollo da €. 16,00, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del delegato in Nova Siri Scalo alla Via Gramsci n. 12, **dalle ore 9.30 alle ore 12.30, escluso il sabato, fino al giorno 10 marzo 2026**. Sulla busta dovrà essere indicato solamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del delegato alla procedura e la data della vendita.

L'offerta dovrà contenere:

- cognome e nome dell'offerente, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile;
- dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione, a pena di inefficacia, del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, sempre a pena di inefficacia, di oltre un quarto rispetto al valore d'asta indicato nel presente avviso;
- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che comunque non potrà essere superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- originale della procura speciale o copia autentica della procura generale nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- copia semplice della visura camerale della società ovvero documentazione attestante i poteri del rappresentante della persona giuridica offerenti, risalenti a non più di 3 mesi;
- assegno circolare per la cauzione.

La **cauzione** (di importo pari al 10% del prezzo offerto) deve essere versata mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva "Proc. Esecutiva n. 107/2017 R.G.E. Tribunale di Matera", e rilasciato da un Istituto di Credito a scelta dell'offerente.

Il saldo del prezzo di aggiudicazione e le spese conseguenti al trasferimento saranno versate dall'aggiudicatario sul c/c intestato alla procedura ed aperto presso la Banca Nazionale del Lavoro presente all'interno del Palazzo di Giustizia. Quest'ultimo sarà depositato presso lo studio del professionista delegato entro il termine stabilito per il saldo del prezzo di aggiudicazione.

Dott. Rag. Giuseppe Raffaele Affuso  
Via Gramsci, 12  
75020 NOVA SIRI SCALO (MT)  
Tel/fax: 0835.536391  
E-mail: r.affuso@tiscalinet.it

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., **l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile**. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita

Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio del comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza di tali dati le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo, degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine di novanta giorni dalla aggiudicazione o nell'eventuale termine inferiore indicato dall'offerente nell'offerta.

## **OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA**

Le offerte per la vendita telematica andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015.

Per partecipare alla vendita telematica è necessario presentare l'offerta, **entro e non oltre le ore 12.30 del giorno 10 marzo 2026**, accedendo al Portale delle Vendite Pubbliche che si raggiunge alternativamente ai seguenti indirizzi:

<https://pvp.giustizia.it> oppure <https://venditepubbliche.giustizia.it> oppure  
<https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

Chi intende partecipare ad una vendita telematica deve essere innanzitutto identificato in maniera inequivoca.

L'offerente deve, ai sensi dell'art. 12 co. 4 D.M. 32/2015, trasmettere l'offerta 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, previa identificazione del richiedente; in alternativa, l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa, ai sensi dell'art. 12 co. 5 D.M. 32/2015, a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica".

La persona fisica che compila l'offerta nel sistema è definita presentatore, può coincidere o meno con uno degli offerenti (persone fisiche e/o rappresentante di persone giuridiche che propongono l'offerta per lo stesso lotto) ed è il soggetto che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC.

**Dott. Rag. Giuseppe Raffaele Affuso**  
**Via Gramsci, 12**  
**75020 NOVA SIRI SCALO (MT)**  
**Tel/fax: 0835.536391**  
**E-mail: r.affuso@tiscalinet.it**

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 della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella PEC identificativa.

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 della 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 poter 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 di separazione patrimoniale. 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, anche in copia per immagine, i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione (ad es. procura speciale o certificato camerale).

L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della 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;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la cauzione;

Dott. Rag. Giuseppe Raffaele Affuso  
Via Gramsci, 12  
75020 NOVA SIRI SCALO (MT)  
Tel/fax: 0835.536391  
E-mail: r.affuso@tiscalinet.it

- il codice IBAN del conto su cui accreditare la cauzione da restituire in caso di mancata aggiudicazione del bene posto in vendita;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata 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. 26 febbraio 2015 n. 32.

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. 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.

La cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore acceso presso la Banca Sella Spa, IBAN IT02A0326812000052914015770.

**L'accredito deve avere luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte d'acquisto;** 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, dovranno essere comunicati all'operatore di sala d'asta o al professionista delegato non prima di centottanta minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

Nella compilazione del modulo dell'offerta telematica si rinverranno n. 6 passaggi preceduti dalle informazioni generali per la compilazione e dall'informativa sulla privacy.

- 1) Nel primo passaggio, di sola lettura, sono identificati i dati del lotto in vendita per cui si intende partecipare alla gara.
- 2) Nel secondo passaggio devono essere riportate tutte le generalità ed i riferimenti del presentatore. Nel sistema è definito presentatore la persona fisica che compila l'offerta e può coincidere con uno degli offerenti (persone fisiche e/o rappresentante di persone giuridiche che propongono l'offerta per lo stesso lotto) e che invia l'offerta al Ministero della Giustizia mediante PEC. La PEC del presentatore deve essere obbligatoriamente indicata essendo lo strumento da utilizzarsi per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni

previste dal D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 ed al quale possono essere inviati i dati per il recupero offerta ed il pacchetto dell'offerta.

- 3) Nel terzo passaggio si devono inserire i dati di tutti gli offerenti, siano essi persone fisiche o giuridiche oppure enti collettivi. I dati degli offerenti sono a loro volta suddivisi in sotto-sezioni da compilare tutte a cura del presentatore.
- 4) Nel quarto passaggio vanno indicate le quote – titoli di partecipazione, intendendosi con queste espressioni l'indicazione, per ciascun offerente, del diritto (proprietà, nuda proprietà, usufrutto) e della quota (1/1, 1/2, ecc.) del medesimo diritto con cui l'offerente intende acquistare, nonché il titolo con cui il presentatore partecipa all'asta per l'offerente. In tale maschera si devono inserire tutti i dati di tutti gli offerenti.
- 5) Nel quinto passaggio si inseriscono i dati dell'offerta. Devono essere precisati, dunque, il prezzo offerto ed il termine di versamento della cauzione, gli estremi della cauzione (bonifico bancario) ed inseriti gli allegati indispensabili per la validità dell'offerta (ad esempio, la procura rilasciata dall'offerente al presentatore). Il formato ammesso è PDF oppure p7m, con dimensione massima totale degli allegati pari a 25 MB.
- 6) Nel sesto passaggio è contenuto un riepilogo in cui vengono riportate tutte le sezioni compilate relative all'offerta telematica compilata. Come specificato nel punto precedente, una volta compilata l'offerta, al termine del riepilogo dei dati, affinché sia inequivocabilmente individuato chi intende partecipare alla vendita telematica, il presentatore può procedere in due modi a:
  - confermare direttamente l'offerta (bottone conferma offerta), in tal caso il sistema invia una mail alla posta ordinaria (PEO) od alla PEC, come scelto dal presentatore, con i dati (link e chiave) per recuperare l'offerta inserita e salvata in un'area riservata ed inoltre genera l'Hash associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale;
  - firmare digitalmente l'offerta (bottone firma offerta), prima di confermarla nel caso non si avvarrà di una PEC-ID per l'invio dell'offerta completa e criptata al Ministero della Giustizia. In tale ultima ipotesi, il presentatore deve scaricare il documento, firmarlo digitalmente con il proprio dispositivo (o farlo firmare all'offerente se persona diversa) e ricaricarlo nel sistema. Le modalità di firma digitale che il presentatore può scegliere sono due: a) firma su client mediante smart card; b) firma tramite Java Web Start. L'offerta a questo punto può essere confermata ed inoltrata. Anche in tal caso, il sistema invia una mail alla posta ordinaria (PEO) o

alla PEC, come scelta dal presentatore, con i dati (link e chiave) per recuperare l'offerta inserita e salvata in un'area riservata ed inoltre genera l'Hash associato all'offerta stessa necessario per effettuare il pagamento del bollo digitale. Dopo la conferma dell'offerta, viene visualizzato l'esito dell'inserimento dell'offerta. In esso si evidenzia che le informazioni sono state inviate per mail al presentatore ma possono essere anche stampate mediante il tasto stampa in PDF.

L'ultimo adempimento riguarda il pagamento del bollo digitale.

L'offerta, nel frattempo, è temporaneamente salvata, in un'area riservata, priva di bollo.

A questo punto il presentatore deve dichiarare di essere esente dal pagamento del bollo, oppure di provvedere in autonomia a pagarlo e di allegarlo alla mail unitamente all'offerta.

Nella normalità dei casi, il bollo digitale dovrà essere pagato; è comunque consentito presentare l'offerta anche priva di bollo, benché in tal caso si incorra in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni.

Una volta generata l'offerta secondo i passaggi sopra descritti, il modulo web offerta telematica produce l'Hash del file offertaIntegrale.xml (impronta informatica generata mediante l'algoritmo SHA 256) da utilizzare per il pagamento della marca da bollo digitale.

Il presentatore dell'offerta dovrà richiedere al modulo web offerta telematica di essere reindirizzato al sistema dei pagamenti sul Portale Servizi Telematici del Ministero della Giustizia (PST) e qui potrà compilare la form di pagamento ed effettuare materialmente il pagamento del bollo mediante gli strumenti messi a disposizione dal PST.

La ricevuta del pagamento che verrà inviata tramite mail dovrà essere allegata all'offerta.

Il presentatore, quindi, recupera l'offerta completa (in formato p7m) e la trasmette all'indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

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 della Giustizia, ricevuta che il presentatore ha diritto di richiedere ai sensi dell'art. 12, comma 4, del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32.

Una volta trasmessa la busta digitale contenente l'offerta non sarà più possibile modificare o cancellare l'offerta e la relativa documentazione, che saranno acquisite definitivamente dal portale e conservate dal portale stesso in modo segreto.

Ai sensi dell'art. 15 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, nei casi programmati (e comunicati dal Ministero al gestore della vendita telematica) di mancato funzionamento dei sistemi informativi del



Dott. Rag. Giuseppe Raffaele Affuso  
Via Gramsci, 12  
75020 NOVA SIRI SCALO (MT)  
Tel/fax: 0835.536391  
E-mail: r.affuso@tiscalinet.it

dominio giustizia, ne sarà data notizia sui siti del gestore della vendita telematica e sui siti internet ove è eseguita la pubblicità di cui all'art. 490 c.p.c.

Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati dal Ministero o dal gestore, 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 ed il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta tramite la predetta ricevuta di accettazione.

Maggiori informazioni verranno fornite dal gestore della vendita telematica autorizzato dal GE, presso la sala d'asta, all'indirizzo sopra indicato.

Il medesimo presentatore può far pervenire per lo stesso esperimento di vendita, e per ogni singolo lotto di quell'esperimento, l'offerta di un solo soggetto; dopo la prima, le altre offerte sono dichiarate inammissibili. La prima offerta è quella giunta, secondo la ricevuta di avvenuta consegna generata da parte del gestore della PEC del Ministero della Giustizia, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

L'offerta per la vendita telematica ritualmente depositata viene automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita e quindi trasmessa al gestore incaricato della vendita il quale, almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invia all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale.

Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita viene trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta, ai sensi dell'art. 16 del D.M. 26.02.2015 n. 32.

Il presentatore si autentica al Portale del Gestore delle Vendite Telematiche con le credenziali ricevute, può visualizzare i documenti anonimi depositati da tutti i presentatori e partecipare alle operazioni di vendita relative all'esperimento di vendita per cui ha presentato l'offerta.

**Si rinvia, altresì, alle informazioni dettagliate contenute nel manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica, disponibile sul Portale dei Servizi Telematici e consultabile utilizzando il seguente link:**

**[https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale\\_utente\\_presentazione\\_Offerta\\_telematica\\_PVP.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf).**

Dott. Rag. Giuseppe Raffaele Affuso  
Via Gramsci, 12  
75020 NOVA SIRI SCALO (MT)  
Tel/fax: 0835.536391  
E-mail: r.affuso@tiscalinet.it

### *Svolgimento dell'asta*

Le parti e gli offerenti (anche quelli virtuali collegati in remoto tramite la piattaforma del gestore della vendita) sono convocati per il giorno 11 marzo 2026 alle ore 16.00 presso l'aula B del Tribunale di Matera al Viale Aldo Moro per l'apertura delle buste, la deliberazione sulle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara sull'offerta più alta – nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto determinato nell'avviso di vendita – il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del migliore o del primo offerente e non vi siano istanze di assegnazione.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita.

Nel caso di procuratore legale, cioè avvocato, che abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre 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.

**In caso di unica offerta** si procederà nei modi di seguito descritti:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente;
- se l'offerta è inferiore al prezzo base d'asta in misura non superiore ad  $\frac{1}{4}$  si procederà all'aggiudicazione salvo che:
  1. il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
  2. 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 al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;
- se l'offerta è pari o superiore ad  $\frac{1}{4}$  del prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

Dott. Rag. Giuseppe Raffaele Affuso  
Via Gramsci, 12  
75020 NOVA SIRI SCALO (MT)  
Tel/fax: 0835.536391  
E-mail: r.affuso@tiscalinet.it

### **In caso di pluralità di offerte:**

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di tre minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

E' rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo, ma, a parità di prezzo, sarà prescelta quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità, in caso di parità della cauzione l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, nel caso sia indicato lo stesso termine di pagamento sarà scelto l'offerente che per primo avrà depositato la busta).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

Dott. Rag. Giuseppe Raffaele Affuso  
Via Gramsci, 12  
75020 NOVA SIRI SCALO (MT)  
Tel/fax: 0835.536391  
E-mail: r.affuso@tiscalinet.it

### *Oneri fiscali della vendita*

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale sono a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate nel termine stabilito per il versamento del saldo prezzo in misura forfettaria pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o restituzione di eventuale eccedenza all'esito del rendiconto degli esborsi effettivi (D.M. 15 ottobre 2015 n. 227).

### *Condizioni di vendita*

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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. 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 evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo.

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

I costi relativi all'acquisizione della certificazione energetica (ACE) di cui al D.Lgs 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) sono a carico dell'aggiudicatario.

Qualora gli immobili siano gravati da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n. 646, richiamato dal D.P.R. n. 7 del 1976, ovvero ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto

Dott. Rag. Giuseppe Raffaele Affuso  
Via Gramsci, 12  
75020 NOVA SIRI SCALO (MT)  
Tel/fax: 0835.536391  
E-mail: r.affuso@tiscalinet.it

disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata sul c/c intestato alla procedura ed aperto presso la Banca Nazionale del Lavoro; l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'Istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e di ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto.

Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca.

In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.

## **PUBBLICITA'**

Il presente avviso di vendita e/o i relativi allegati saranno resi pubblici, nelle forme previste dall'art. 490 c.p.c.:

- sul portale del Ministero della giustizia nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche";
- sui siti [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it);
- sul sito internet/web TV [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it);
- sul quindicinale a diffusione nazionale "Rivista Aste Giudiziarie";
- sui principali siti Internet immobiliari privati (es. Casa.it, e-bay annunci, seconda mano, idealista.it, bakeka.it, immobiliare.it) tramite il servizio Gestionale Aste.

Estratto dell'avviso sarà inviato, attraverso il servizio postal target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito.

**Dott. Rag. Giuseppe Raffaele Affuso**  
**Via Gramsci, 12**  
**75020 NOVA SIRI SCALO (MT)**  
**Tel/fax: 0835.536391**  
**E-mail: r.affuso@tiscalinet.it**

Maggiori informazioni potranno essere fornite presso lo studio del delegato dott. Giuseppe Raffaele Affuso telefonando al numero 0835.536391.

Nova Siri, 28/11/2025

Il Professionista Delegato e Custode Giudiziario  
Dott. Giuseppe Raffaele Affuso