Studio Commercialista
Dott.ssa Carmela DIBERNARDI
Via Del Commercio sn –388/0979406
75100 MATERA

TRIBUNALE DI MATERA

Procedura Esecutiva Immobiliare RGE nn.85/2022 (cui è stata riunita la proc.Esec.n.12/2023)

AVVISO DI VENDITA

SENZA INCANTO
TELEMATICA ASINCRONA

****

La sottoscritta **Dott.ssa Carmela DIBERNARDI**, con studio in Matera alla Via del Commercio s.n., PEC dibernardi@pec.it, Tel. 388/0979406, nella qualità di Professionista Delegato alle operazioni di vendita e Custode Giudiziario nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Valeria La Battaglia, con ordinanza ex art. 591-bis c.p.c. del 23.06.2026,

PREMESSO CHE

- Il Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Matera, con ordinanza del 23.06.2026, ha disposto la vendita dei beni pignorati , ritenendo che la vendita secondo modalità esclusivamente telematiche non sia di pregiudizio per l'interesse dei creditori e per il sollecito svolgimento della procedura e, anzi, sia idonea a garantire una maggiore accessibilità e partecipazione dei potenziali acquirenti, oltre che di trasparenza e sicurezza delle offerte e di contenimento dei costi e dei tempi delle operazioni di vendita;
- Le offerte di acquisto, pertanto, potranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo web "Offerta telematica" fornito dal Ministero della Giustizia reperibile attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (https://pvp.giustizia.it/pvp/), nonché anche attraverso il portale della vendita telematica (https://www.garavirtuale.it), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita;
- Il gestore della vendita telematica autorizzato dal G.E. è la Società GRUPPO EDICOM S.p.A. con sede in Mestre Venezia (PEC: edicomfinance@pec.it), dotata di piattaforma gestionale all'indirizzo www.garavirtuale.it;
- Il Professionista Delegato ha accettato l'incarico ed ha acquisito dal gestore della vendita telematica GRUPPO EDICOM S.p.A. l'atto di accettazione di incarico e dichiarazione di assenza di cause di incompatibilità ex art.10, comma 2, D.M. n.32 del 26.02.2015;

RENDE NOTO

che il giorno **25 NOVEMBRE 2026** alle **ore 9:30 con il seguito ,** tramite la Piattaforma del Gestore della vendita telematica, www.garavirtuale.it, si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO IN VIA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA** ai sensi e per gli effetti dell'.573 c.p.c. e della normativa regolamentare di cui all'art.24 D.M. n.32 del 26.02.2015 **dei seguenti beni immobili siti in Matera (MT),** così come individuati nella relazione tecnica d'ufficio depositata in atti:

Studio Commercialista
Dott.ssa Carmela DIBERNARDI
Via Del Commercio sn –388/0979406
75100 MATERA

LOTTO UNICO

Identificazione catastale e diritti
Piena proprietà (1/1) dei seguenti immobili siti in Matera, Via Taranto n. 5/M, costituiti da appartamento con sovrastante sottotetto non abitabile e box garage al piano terra, che formano un unico lotto:

1. **Appartamento** con sovrastante sottotetto non abitabile: Comune censuario Matera - Catasto Fabbricati al Foglio 67, particella 1873, subalterno 21, via Taranto n.5/M - Categoria A/2 - Classe 6 - Consistenza 7,5 vani - Rendita catastale € 774,69 – piano 3-4 (terzo piano più sottotetto non abitabile) - Superficie catastale: mq 142 (mq 138 escluse aree scoperte) .
2. **Box – garage** – deposito: Comune censuario Matera - Catasto Fabbricati: Foglio 67, particella 1873, subalterno 6- Categoria C/6 (box) - Classe 9 - Consistenza 30 mq - Rendita catastale € 91,41 Indirizzo: Via Taranto n. 5/M, piano terra - superficie catastale mq 32

Il lotto unico è intestato a [redacted] nato a [redacted] s[redacted], in qualità di proprietario per l'intero.
Non risultano quote indivise.
Il fabbricato che contiene le unità immobiliari esecutate è sito in zona residenziale semicentrale, nelle vicinanze della zona PAIP e ricadente nel Piano di Lottizzazione "Granulari". L'area è caratterizzata dalla presenza di edifici residenziali recenti, con buona dotazione di servizi e collegamenti viari.
Gli immobili che costituiscono il lotto unico sono in buono stato di conservazione.

Stato di occupazione
I beni oggetto di esecuzione sono occupati dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare.

DATI URBANISTICI E TECNICI

Regolarità urbanistica ed edilizia
Come riportato nella relazione tecnica di stima del C.T.U, Ing. Salvatore Nardone , datata 22 maggio 2026 il fabbricato ricade in zona "AUDP/13" – Aree Urbane a Disciplina Pregressa del Regolamento Urbanistico del Comune di Matera, nell'ambito del Piano di Lottizzazione "Granulari" – Zona 4 Lotto n. 24, autorizzato da plurime concessioni edilizie comunali.
Dal confronto tra lo stato di fatto e i grafici progettuali comunali risultano le seguenti **difformità edilizie**:

- nel garage: costruzione di un vano wc; apertura di una finestra non prevista su parete di tompagno;
- nell'appartamento e sottotetto: trasformazione del "ripostiglio" in botola con scala in legno di collegamento diretto al sottotetto; realizzazione, all'interno del sottotetto non abitabile, di due vani per wc/servizi.

Le difformità sono state qualificate dal CTU come sanabili. La sanatoria per legittimare le modifiche edilizie indicate viene posta a carico dell'aggiudicatario, e già scomputato nel valore finale di stima.

Studio Commercialista
Dott.ssa Carmela DIBERNARDI
Via Del Commercio sn –388/0979406
75100 MATERA

Regolarità catastale

Il CTU ha accertato la **conformità catastale** delle unità immobiliari:

- corrispondenza tra atti di proprietà, dati di pignoramento e attuali intestazioni e planimetrie; corrispondenza tra stato dei luoghi e planimetrie catastali

Agibilità ed APE

Gli immobili esecutati risultano muniti del Certificato di Agibilità rilasciato dal Comune di Matera, ma privi di APE. L'onere di acquisizione/costituzione di eventuale nuova APE, ove necessaria ai fini del trasferimento o per esigenze dell'aggiudicatario, resta a carico di quest'ultimo.

Altri pesi/oneri

Secondo la relazione peritale:

- gli immobili non ricadono su suolo demaniale;
- risultano liberi da censi, livelli, usi civici, da vincoli storico-artistici, architettonici e archeologici, da diritti di usufrutto, uso o assegnazione a favore di terzi, nonché da sequestri penali o amministrativi.

Vincoli, oneri giuridici e formalità pregiudizievoli

Come rilevati anche dalla relazione di stima del CTU ing. Salvatore Nardone, sui beni pignorati gravano, tra le altre, le seguenti formalità:

IPOTECA ESATTORIALE SOLO SULLA P.LLA N. 1873 SUB 21, per la somma complessiva di euro 58.189,58 (di cui euro 29.094,79 in linea capitale), con formalità in data 01/04/2019 iscritta a Matera in pari data R.P. n. 465;

2) IPOTECA GIUDIZIALE per la somma complessiva di euro 1.200.000,00 (di cui euro 600.000,00 in linea capitale), per DECRETO INGIUNTIVO n. 6027 emesso dal Tribunale di Milano in data 28/02/2013, iscritta a Matera in data 4/10/2020 Reg: Part. N. 844

3) PIGNORAMENTO IMMOBILIARE in data 26/09/2022 Cron. 1291/2022, Reg. Part. N. 9.872

Le formalità pregiudizievoli derivanti dall'esecuzione (pignoramento) e dalle iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli saranno cancellate a cura della procedura.

PREZZO BASE E OFFERTA MINIMA

- **PREZZO BASE D'ASTA: € 303.000,00 (diconsi/€ trecentotremila/00)**
- **OFFERTA MINIMA: € 227.250,00 (diconsi/€ duecentoventisettemiladuecentocinquanta/00)**
- **RILANCIO MINIMO IN AUMENTO: € 12.120,00 (diconsi/€ dodicimilacentoventi/00) .**

CAUZIONE: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Studio Commercialista
Dott.ssa Carmela DIBERNARDI
Via Del Commercio sn –388/0979406
75100 MATERA

SI PRECISA ED EVIDENZIA

- che l'elaborato peritale , unitamente al presente avviso e all'ordinanza di delega, è visionabile sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it e sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (https://pvp.giustizia.it/pvp/) o presso lo studio del Professionista Delegato, Dott.ssa Carmela Dibernardi, in Matera alla Via Del Commercio sn (388/0979406);
- che gli interessati all'acquisto hanno diritto di esaminare gli immobili in vendita entro quindici giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il Portale delle Vendite Pubbliche e non può essere resa nota a persona diversa dal Custode Giudiziario;
- che il Custode Giudiziario dei beni posti 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 esaminarli;
- dalla comunicazione dell'Amministratore del Condominio, acquisita dal Professionista delegato a mezzo Pec in data 03.08.2026, risulta che l'unità immobiliare presenta morosità per oneri condominiali pari ad € 435,54; tale informazione non risulta riportata nella relazione di stima (CTU) pubblicata sul sito indicato nel presente avviso. Il CTU ha espressamente evidenziato che, nonostante richiesta formalizzata con PEC dell'11/05/2026 e successivi solleciti, l'amministratore del condominio non ha fornito le quote millesimali delle unità esecutate né lo stato dei pagamenti condominiali.
  Resta ferma la disciplina di cui all'art. 63 disp. att. c.c., secondo cui chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA E DEI DOCUMENTI ALLEGATI

Le offerte di acquisto potranno essere formulate esclusivamente con modalità telematiche tramite il modulo Web "OFFERTA TELEMATICA" fornito dal Ministero della Giustizia attraverso il PVP, Portale delle Vendite Pubbliche (https://pvp.giustizia.it/pvp/), nonché anche attraverso il portale della vendita telematica (https://www.garavirtuale.it), cliccando sul link presente nella scheda dettagliata dei singoli lotti posti in vendita.

Il modulo Web dispone di una procedura guidata che consente l'inserimento dei dati e dell'eventuale documentazione necessaria, in particolare:

a) i dati identificativi del presentatore (dati anagrafici, residenza e domicilio);
b) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata (PEC) utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonchè un recapito di telefonia mobile;
c) i dati del'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di legale tutore),dati anagrafici e contatti;
   - Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge .Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art.179 del codice civile, allegandola all'offerta;
   - Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta o in alternativa, trasmessa tramite PEC per la vendita telematica, da uno dei genitori previa autorizzazione del Giudice

Studio Commercialista
Dott.ssa Carmela DIBERNARDI
Via Del Commercio sn –388/0979406
75100 MATERA

Tutelare;

- Se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministratore di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta (salvo che venga trasmessa tramite PEC per la vendita telematica) dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto (persona giuridica o, comunque, un ente non personificato), dovrà essere allegato il certificato del Registro delle Imprese da cui risultino i poteri rappresentativi, ovvero la procura o la delibera che giustifichi i poteri;
- L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato munito di procura notarile, a norma dell'art.579 u.c. c.p.c.
- L'offerente dovrà, altresì, dichiarare se si trovi nelle condizioni di legge per beneficiare delle agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa o di altre agevolazioni, (salva la facoltà di depositarli successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma 7 del D.M. n.227/2015);

d) I dati relativi del bene: ufficio giudiziario e numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto e la descrizione del bene;
e) L'indicazione del prezzo offerto ed il termine per il relativo pagamento del prezzo, i dati di versamento della cauzione e i dati per la sua restituzione (numero identificativo dell'operazione di bonifico effettuato "CRO"), il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico;
f) La dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione;

g) **Le offerte di acquisto, da intendersi sempre irrevocabili per almeno 120 giorni, dovranno essere depositate con le modalità indicate entro le ore 12:00 del giorno antecedente a quello fissato per la gara, ovvero, nel caso in cui la data per la presentazione delle offerte cada di sabato o in un giorno festivo, dovranno essere depositate entro le ore 12:00 del giorno immediatamente precedente**;
h) Ai sensi dell'art.571 comma 1 c.p.c. ognuno, tranne il debitore, è ammesso ad offrire per l'acquisto dell'immobile pignorato personalmente o a mezzo procuratore legale o di presentatore ex art.12, comma 5, D.M. n. 32/2015;

Si precisa che, in ogni caso, ai fini della validità dell'offerta, non verranno considerate efficaci:

- Le offerte che prevedano il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni;
- Le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità precisate;
- Le offerte pervenute oltre il termine fissato;
- Le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita;

All'offerta dovranno essere allegati:

1) Una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente e del presentatore qualora non coincida con l'offerente;
2) La documentazione attestante il versamento dell'importo della cauzione effettuato tramite bonifico bancario sul conto corrente aperto dal Gestore della vendita (segnatamente copia della contabile dell'avvenuto pagamento);
3) Se il soggetto offerente è coniugato in regime patrimoniale di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge o la dichiarazione ex Art.179 c.c.

Studio Commercialista
Dott.ssa Carmela DIBERNARDI
Via Del Commercio sn –388/0979406
75100 MATERA

nel caso l'acquisto debba escludersi dalla comunione.(in ogni caso è fatta salva la facoltà del deposito successivo di tale documentazione e dell'estratto dell'atto di matrimonio, anche per gli offerenti in regime patrimoniale di separazione dei beni, all'esito dell'aggiudicazione e prima delle operazioni di trasferimento);

4) Se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;
5) Se il soggetto offerente è una società o una persona giuridica, copia dei documenti dai quali risultino i poteri e la legittimazione ad agire nell'interesse della persona giuridica (ad es., il certificato del registro delle imprese, la procura, l'atto di nomina, la delibera dei soci, ecc.);
6) Se l'offerta sia formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata al soggetto che effettua l'offerta;
7) Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare quello rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo quale ad esempio un codice di sicurezza sociale.In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization;

In via alternativa, ai fini dell'invio, l'offerta potrà essere:

- Sottoscritta dall'offerente con firma digitale e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata (PEC);
- Trasmessa direttamente mediante la casella di posta elettronica certificata (PEC) per la vendita telematica ai sensi degli Art. 12 comma 4 e Art.13 D.M. n.32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del Decreto del Presidente della Repubblica del 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 previa identificazione del richiedente.
  Si precisa che tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà concretamente operativa una volta che saranno eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'Art.13, comma 4, del D.M. n.32 del 2015;
- inviata a mezzo di un c.d. "Presentatore", ovvero una persona fisica munita di casella di Posta Elettronica Certificata (PEC) e firma digitale, all'uopo incaricata dall'offerente, affinchè firmi l'offerta e provveda, altresì, a trasmetterla tramite la propria casella di posta elettronica certificata (PEC) in sua sostituzione.
  Il presentatore deve essere munito di apposita procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e dovrà essere allegata anche in copia per immagine all'offerta.

OGNI PRESENTATORE POTRA' PRESENTARE OFFERTE NELL'AMBITO DEL MEDESIMO ESPERIMENTO DI VENDITA TELEMATICA NELL'INTERESSE DI UN SOLO OFFERENTE.

Potrà, invece, presentare un'unica busta nell'interesse di più offerenti che partecipino pro quota fino al raggiungimento della quota dell'intero del bene in vendita, in tal caso la procura dovrà essere rilasciata da tutti gli offerenti con l'indicazione della quota di partecipazione di ciascuno. Qualora il presentatore sia un Avvocato che agisca per persona da nominare ex Art.179 c.p.c., la procura non dovrà essere allegata all'offerta, ma allegata alla dichiarazione successiva da effettuarsi in cancelleria in caso di aggiudicazione.

Studio Commercialista
Dott.ssa Carmela DIBERNARDI
Via Del Commercio sn –388/0979406
75100 MATERA

OFFERTA PER PERSONA DA NOMINARE:

Nell'ipotesi in cui il procuratore legale, cioè un Avvocato abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Professionista Delegato nei 3 giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettendogli via PEC detta documentazione in copia per immagine con attestazione di conformità.

ISTANZA DI ASSEGNAZIONE CON RISERVA DI NOMINA DI UN TERZO:

Il creditore che è rimasto assegnatario a favore di un terzo dovrà dichiarare al Professionista Delegato, nei 5 giorni dal provvedimento di assegnazione, il nome del terzo a favore del quale deve essere trasferito l'immobile, depositando la dichiarazione del terzo di volerne profittare, con sottoscrizione autenticata da pubblico ufficiale e i documenti comprovanti i necessari poteri ed autorizzazioni.

In mancanza, il trasferimento è fatto a favore del creditore.

In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore.

MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

L'offerta con i relativi allegati dovrà essere inviata all'indirizzo di PEC del Ministero della Giustizia (offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) con la precisazione che:

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'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica accedendo all'apposita area del Portale del Ministero della Giustizia (https://pst.giustizia.it) segnatamente tramite bonifico bancario, carta di credito, paypal o altri strumenti elettronici abilitati, fermo restando che il mancato versamento del bollo non determina l'inammissibilità dell'offerta (salvo l'avvio delle procedure per il suo recupero coattivo);
3. Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al Gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'Art.15, comma 1, D.M. n.32 del 2015, l'offerta va formulata mediante invio a mezzo Posta Elettronica Certificata (PEC) all'indirizzo del Professionista Delegato che lo stesso avrà cura di comunicare nell'avvio di vendita.
4. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'Art.15, comma 1, D.M. n.32 del 2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del Gestore di Posta Elettronica Certificata (PEC) del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione a cura dell'offerente della tempestiva presentazione dell'offerta, il Gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita.
5. Nel caso in cui l'offerente intenda partecipare all'asta per l'acquisto di più lotti nell'ambito del medesimo esperimento di vendita, SI PRECISA CHE dovrà necessariamente formulare singole domande di offerta accompagnate dalle relative cauzioni per ciascun lotto di interesse.

Studio Commercialista
Dott.ssa Carmela DIBERNARDI
Via Del Commercio sn –388/0979406
75100 MATERA

DISCIPLINA VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' "ASINCRONA"

L'udienza di convocazione delle parti e degli offerenti davanti al Professionista Delegato, l'apertura delle buste, l'esame delle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti avrà luogo esclusivamente in modalità telematica tramite l'area riservata del portale del gestore della vendita GRUPPO EDICOM S.p.A. – www.garavirtuale.it – ove verrà creata per ciascun professionista un'aula virtuale per lo svolgimento di tutte le operazioni di vendita accessibile agli offerenti soltanto da remoto.
Le parti della procedura, invece, qualora intendano presenziare all'udienza di vendita a mezzo dei propri difensori, dovranno presentare apposita richiesta al Professionista Delegato entro il giorno lavorativo precedente a quello dell'inizio delle operazioni di vendita, per poter essere abilitati all'accesso nell'area riservata del Portale che avverrà tramite invio a mezzo posta elettronica certificata di apposite credenziali non oltre 15 minuti prima dell'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.
In ogni caso il Gestore della vendita telematica assicurerà a qualunque interessato che acceda all'area pubblica del portale – www.garavirtuale.it – nella scheda di dettaglio del lotto di interesse, la possibilità di assistere all'andamento delle vendite senza incanto in *real time*, garantendo l'anonimato degli offerenti.

APERTURA DELLE BUSTE E GARA TRA GLI OFFERENTI

Il Professionista deve verificare preliminarmente l'ammissibilità delle offerte in conformità alle prescrizioni generali degli artt. 571 e ss. c.p.c. e delle prescrizioni speciali contenute nel presente provvedimento.

Nello specifico le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte esclusivamente al momento dello svolgimento delle operazioni di vendita telematica sopra indicate.
La partecipazione degli offerenti all'udienza telematica ed alle fasi di vendita avrà luogo esclusivamente tramite accesso all'area riservata del sito www.garavirtuale.it; almeno trenta minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, il gestore della vendita telematica invia all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale e le credenziali per l'accesso utili alla partecipazione.
Un estratto dell'invio di cui sopra è trasmesso dal gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta.

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

- procederà ad abilitare le parti interessate che abbiano fatto apposita richiesta per poter accedere all'aula virtuale per assistere alle operazioni di gara a presenziare l'udienza (una volta inseriti i dati dei richiedenti sulla piattaforma a cura del Professionista Delegato, il gestore trasmetterà immediatamente a mezzo posta elettronica ai soggetti autorizzati dal Professionista Delegato le credenziali per l'accesso da remoto);
- verificherà le offerte formulate e la correttezza e completezza delle informazioni e dei documenti richiesti;
- verificherà l'effettivo accredito dell'importo della cauzione entro i termini sopra indicati;
- procederà conseguentemente all'abilitazione dei partecipanti per l'eventuale gara tramite

Studio Commercialista
Dott.ssa Carmela DIBERNARDI
Via Del Commercio sn –388/0979406
75100 MATERA

l'apposita piattaforma di gara;

- in ogni caso i dati personali di ciascun offerente non saranno visibili agli altri offerenti ed alle parti della procedura. Il Gestore della Vendita telematica procederà a sostituire automaticamente gli stessi con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato (c.d. ALIAS);
- L'offerta presentata è sempre irrevocabile;
- Saranno dichiarate inefficaci: - le offerte pervenute oltre il termine fissato; - le offerte inferiori di oltre un quarto al prezzo stabilito nell'ordinanza di vendita; - le offerte non accompagnate da cauzione prestata con le modalità innanzi precisate;

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

- Il Professionista Delegato, fissata la data di convocazione delle parti per l'apertura delle buste, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita provvederà all'esame delle offerte, all'esame delle eventuali determinazioni degli offerenti, nonché alle conseguenti deliberazioni sulle offerte tramite il portale www.garavirtuale.it ed in forma esclusivamente *"da remoto"* senza la presenza fisica degli offerenti e delle parti processuali che potranno assistere alle operazioni di vendita soltanto telematicamente e secondo le modalità indicate nell'ordinanza di vendita;
- **Il Professionista Delegato, nel caso vi siano più offerte valide, procederà, ai sensi dell'Art.573 c.p.c.:**

  alla gara con modalità telematica asincrona sulla base dell'offerta più alta e secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con l'avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

  L'offerta minima di rilancio per l'acquisto sarà pari al 4% del prezzo base d'asta di ciascun esperimento di vendita.

  Qualora le offerte dovessero essere tutte inferiori al prezzo base indicato nell'avviso di vendita ma, comunque, nei limiti di ammissibilità dell'offerta, cioè, con riduzione sino ad un massimo di ¼ del prezzo base d'asta e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli Artt.588 e 589 c.p.c., il Professionista Delegato non darà seguito alla gara fra gli offerenti, ma procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e ai conseguenziali provvedimenti;

  Qualora la gara non possa aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli Artt.588 e 589 c.p.c., il Professionista Delegato aggiudicherà a favore del miglior offerente, oppure, nel caso di offerte dello stesso valore, a favore di colui che abbia presentato l'offerta per primo con la precisazione che, ai fini dell'individuazione della migliore offerta, dovrà tener conto dei seguenti elementi nell'ordine qui indicato: dell'entità del prezzo offerto; dell'entità della cauzione prestata; dei minori termini per il versamento del saldo del prezzo; della priorità temporale nel deposito dell'offerta.
  La gara tra gli offerenti avrà luogo con la modalità della gara telematica asincrona sull'offerta più alta secondo il sistema dei rilanci plurimi.

  I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare esclusivamente on line le offerte in aumento tramite accesso all'area riservata del sito www.garavirtuale.it utilizzando le credenziali di accesso comunicate a mezzo posta elettronica certificata (PEC) dal Gestore della vendita; ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara; il Gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti, tramite mail/sms, ogni rilancio effettuato in

Studio Commercialista
Dott.ssa Carmela DIBERNARDI
Via Del Commercio sn –388/0979406
75100 MATERA

modo tale da poter liberamente abbandonare l'aula virtuale ed accedervi solo qualora vogliano formulare un rilancio prima della scadenza del tempo.

La gara avrà inizio nel momento in cui il Professionista Delegato avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte ed avrà termine alle ore 15:00 del secondo giorno successivo a quello in cui il Professionista Delegato ha dato inizio alla gara.

Qualora il termine finale per lo svolgimento della gara venga a scadere di sabato o in un giorno festivo, il termine dovrà intendersi automaticamente scadente il primo giorno non festivo successivo.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 (cinque) minuti prima della scadenza del predetto termine, la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori 5 (cinque) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci c.d. "dell'ultimo minuto" e così di seguito fino alla mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo del prolungamento.

Una volta decorso il lasso temporale fissato per lo svolgimento della gara, il Gestore della vendita telematica comunicherà a tutti i partecipanti la maggiore offerta formulata, sempre garantendo sempre l'anonimato tra gli offerenti, mentre al referente della procedura comunicherà una notifica circa la conclusione della gara tra gli offerenti.

Il Professionista Delegato, quindi, accedendo alla piattaforma della gara procederà a formalizzare l'aggiudicazione in favore di colui che avrà formulato la migliore offerta redigendo apposito verbale di aggiudicazione allegando ad esso il report di gara rilasciato dal Gestore della vendita.

Le comunicazioni ai partecipanti saranno date tramite posta elettronica certificata (PEC) all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite SMS.

- **<u>Il Professionista Delegato, nel caso in cui vi sia un'unica offerta ammissibile</u>:**
  - se l'offerta sarà pari o superiore al prezzo base indicato nel presente avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente;
  - se l'offerta, invece, sarà inferiore al prezzo base nei limiti di ammissibilità dell'offerta e, dunque, con riduzione sino ad un massimo di ¼ del medesimo prezzo, l'offerta sarà accolta salvo che siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi degli Artt.588 e 589 c.p.c. , nel qual caso il Professionista Delegato procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione e ai provvedimenti conseguenziali;
  - nell'ipotesi di vendita di più lotti, cessare le operazioni di vendita ai sensi dell'Art.504 c.p.c. e dell'Art. 163 disp. att. c.p.c. ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata già conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al Giudice dell'Esecuzione. Le spese legali della procedura saranno valutate dal Professionista Delegato prudenzialmente, tenuto conto, per gli onorari degli avvocati, dei valori medi di riferimento di cui al D.M. n.55/2014 ss.mm.;
  - ricevere o autenticare la dichiarazione di nomina ex Art.583 c.p.c.;

- In caso di esito infruttuoso della vendita, assegnare un nuovo termine non inferiore a 70 giorni e non superiore a 80 giorni per formulare offerte con le modalità previste dall'Art.571 c.p.c. e fissare al giorno successivo, con le modalità dell'ordinanza di vendita, la nuova data per gli incombenti ex artt. 571 e 572 c.p.c.

Studio Commercialista
Dott.ssa Carmela DIBERNARDI
Via Del Commercio sn –388/0979406
75100 MATERA

Il nuovo tentativo di vendita senza incanto si svolgerà al prezzo base ribassato di ¼ed il Professionista Delegato avrà cura di indicare che l'offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base così come ridotto, fino ad un massimo di complessivi 4 (quattro) esperimenti di vendita, all'esito dei quali, rimetterà gli atti al G.E. unitamente ad una relazione su tutta l'attività compiuta, illustrando analiticamente le spese sostenute, allegando gli estratti del conto corrente della procedura e specificando il prezzo base iniziale di ogni asta, il numero di tentativi di vendita e le ragioni che potrebbero avere ostacolato la liquidazione del compendio.

MODALITA' DI VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

- La cauzione, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto, sarà versata dall'offerente entro le ore 12:00 del giorno antecedente alla data fissata per la delibazione delle offerte (qualora la data di presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12 del giorno immediatamente precedente) esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente appositamente aperto dal Gestore della vendita, Gruppo Edicom S.p.A., alle seguenti coordinate bancarie: IBAN IT02A 03268 12000 05291 40157 70 entro in termini di deposito dell'offerta riportati nel presente avviso di vendita.
  Per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico dovrà riportare quale causale esclusivamente la dicitura "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale, Al Professionista Delegato, né ad altro elemento che connoti la procedura esecutiva.

- Gli esiti della verifica dell'avvenuto versamento delle cauzioni, prevista nell'Art.17 comma 2 D.M. n.32/2015, saranno resi noti al Professionista Delegato tramite la piattaforma di gara non prima di 180 (centottanta) minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
  In caso di mancata aggiudicazione o di revoca dell'esperimento di vendita con provvedimento del G.E., l'importo versato a titolo di cauzione, al netto degli eventuali oneri bancari, sarà restituito a cura del Gestore della vendita al soggetto offerente con disposizione di bonifico da eseguirsi sullo stesso conto corrente utilizzato dall'offerente per il versamento della cauzione, nel termine di 3 (tre) giorni lavorativi; tale termine decorrerà dalla conclusione delle operazioni di vendita anche per gli offerenti non ammessi alla gara.
  Nel caso di aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà trasferito sul conto corrente intestato alla procedura esecutiva a cura del Gestore della vendita, al netto degli eventuali oneri bancari.

Studio Commercialista
Dott.ssa Carmela DIBERNARDI
Via Del Commercio sn –388/0979406
75100 MATERA

SALDO PREZZO
SPESE DI AGGIUDICAZIONE
COMMISSIONE GESTORE DELLA VENDITA

Il saldo del prezzo dovrà essere versato ENTRO IL TERMINE DI 120 GIORNI DALL'AGGIUDICAZIONE nella vendita senza incanto, ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata ai sensi dell'Art.571 c.p.c.

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo, detratta la somma già versata a titolo di cauzione e l'importo delle spese necessarie per il trasferimento determinato in via forfettaria nel 15% dell'importo offerto e salvo conguaglio, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura o mediante bonifico bancario alle coordinate bancarie che saranno tempestivamente comunicate dal Professionista Delegato.

L'aggiudicatario, entro lo stesso termine fissato per il deposito del saldo prezzo e, comunque, entro 120 giorni dall'aggiudicazione, dovrà versare, altresì, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura, **l'importo delle spese ed altri oneri anche fiscali di trasferimento, ivi compreso il 50% del compenso spettante al Professionista Delegato per le operazioni relative alla fase di trasferimento della proprietà nonché le relative spese generali**.

SOLO ALL'ESITO DI TALI ADEMPIMENTI SARA' EMESSO IL DECRETO DI TRASFERIMENTO.

L'aggiudicatario, entro il termine di 60 giorni dall'avvenuta aggiudicazione, dovrà corrispondere una commissione pari al 2% del valore di aggiudicazione per i compensi spettanti alla Società GRUPPO EDICOM S.p.A. quale Gestore della vendita telematica per lo svolgimento delle operazioni di vendita tramite il Portale www.garavirtuale.it .

Il versamento, nella suindicata misura, andrà effettuato mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla società GRUPPO EDICOM S.p.A. recante il seguente codice IBAN IT28D0306902121100000013269 indicando quale causale di versamento "compensi di vendita Procedura R.G.E.I. n.85/2022 Tribunale di Matera LOTTO UNICO".

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento del creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'Art.58 della Legge Bancaria), l'aggiudicatario che intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento ove ricorrano le condizioni di legge, dovrà versare direttamente alla banca mutuante, o al cessionario del credito, la parte di prezzo corrispondente al complessivo credito di questa (Art. 41 del D. Lgs n.385 del 1.09.1993) nel termine di 50 giorni dalla data anzidetta, ovvero nel termine di 20 giorni ove il procedimento esecutivo iniziato prima del 1.01.1994 sia ancora soggetto alla precedente normativa sul credito fondiario ex Art.161 comma 6 del citato Decreto Legislativo, versando l'eventuale residuo nei successivi 10 giorni, ovvero 40 giorni per i procedimenti iniziati prima del 1.01.1994, consegnando alla cancelleria la quietanza emessa dalla banca mutuante.

L'aggiudicatario, inoltre, unitamente al saldo del prezzo dovrà versare anche una somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico, il cui importo gli verrà indicato dal Professionista Delegato dopo l'aggiudicazione.

Come disposto nell'ordinanza di vendita, su autorizzazione del Professionista Delegato l'aggiudicatario o l'assegnatario del bene pignorato gravato da ipoteca o pegno, potrà concordare con il creditore privilegiato l'assunzione del debito ai sensi dell'Art.508 c.p.c.

Studio Commercialista
Dott.ssa Carmela DIBERNARDI
Via Del Commercio sn –388/0979406
75100 MATERA

In tale caso il Professionista Delegato potrà limitare il versamento alla parte del prezzo occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti ec Art.585 comma 2 c.p.c. .

Solo all'esito degli adempimenti precedenti da parte dell'aggiudicatario (pagamento delle spese, degli altri oneri fiscali di trasferimento, della parte di compenso spettante al Professionista Delegato per le operazioni successive alla vendita) sarà emesso il decreto di trasferimento.

Si precisa che, ai sensi dell'Art.587 c.p.c., in caso di mancato versamento nei termini del saldo del prezzo, la vendita sarà revocata e l'aggiudicatario inadempiente perderà la cauzione versata a titolo di multa.
Ai sensi dell'Art.591 bis c.p.c. comma 7 *"se il prezzo non è stato versato nel termine, il Professionista Delegato ne dà tempestivo avviso al Giudice, trasmettendogli il fascicolo"* entro il termine di 5 giorni.

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato.
Nel caso in cui l'offerente debba conseguire la disponibilità delle somme necessarie per l'aggiudicazione dell'immobile contraendo mutui ipotecari con un Istituto di Credito, nel tempo intercorrente tra la pubblicazione dell'avviso di vendita e la data dell'asta dovrà contattare l'Istituto di Credito prescelto il quale provvederà all'istruttoria della pratica di mutuo.
In tal caso, il versamento del prezzo alla procedura esecutiva verrà effettuato direttamente dalla Banca mutuante.
Il prezzo della vendita e le somme dovute a titolo di spese per il trasferimento verranno versati dal sottoscritto Professionista Delegato sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva presso l'Istituto di Credito che garantirà le migliori condizioni.
Per tutto quanto non previsto si applicano le vigenti disposizioni di legge.

Studio Commercialista
Dott.ssa Carmela DIBERNARDI
Via Del Commercio sn –388/0979406
75100 MATERA

ADEMPIMENTI PUBBLICITARI

Ai sensi dell'art. 490 comma 1° c.p.c. saranno pubblicati sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia, https://pvp.giustizia.it/pvp/, il presente avviso insieme con tutta la documentazione consultabile in ottemperanza alle specifiche tecniche dello stesso Portale almeno 45 giorni prima dell'udienza di vendita.

Tutti i seguenti adempimenti pubblicitari saranno svolti a cura del GRUPPO EDICOM S.p.A.:

- Pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e dei relativi allegati sul sito internet www.asteannunci.it iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 30.09.2009 già predisposto per interoperare con il Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero di Giustizia previsto dal D.M. del 31.10.2006 e secondo le modalità operative per la trasmissione dei dati ed informazioni minime da pubblicare sui siti fornite dal DGSIA ed i relativi applicativik correlati, nonché sul sito internet www.asteavvisi.it iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 20.06.2011. La pubblicazione dovrà avvenire almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- Pubblicazione dell'ordinanza di vendita, dell'avviso di vendita e dei relativi allegati sul sito internet/WEB TV www.canaleaste.it iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 13.03.2012 almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto nella sezione dedicata alle vendite giudiziarie del Tribunale di Matera;
- Pubblicazione sul quindicinale a diffusione nazionale "Rivista Aste Giudiziarie";
- Invio dell'estratto del presente avviso di vendita ai residenti nelle adiacenze degli immobili staggiti attraverso il servizio "Postal Target";
- Pubblicazione dell'avviso di vendita sui principali siti Internet immobiliari privati (ad es. casa.it; e-bay annunci; seconda mano; idealista.it; bakeka.it), tramite il Servizio Gestionale Aste;

Maggiori ed ulteriori informazioni (sopra riportate solo in sintesi), allegati e modalità di partecipazione possono essere reperiti sui siti internet indicati o presso il professionista delegato Dott.ssa Dibernardi Carmela, con studio in Matera in Del Commercio sn , ai recapiti di seguito indicati: cell. 388/0979406 - Mail: dibernardi.carmela6@gmail.com - PEC: dibernardi@pec.it

Matera, 07.08.2026

PROFESSIONISTA DELEGATO E CUSTODE GIUDIZIARIO
Dott.ssa Dibernardi Carmela