Studio Legale

Avv. Maria Antonietta Russo

Via Pasquale Vena n. 41 – 75100 Matera - Tel. 0835336955

mail: studio@mariaantoniettarusso.it – pec: russo0433@cert.avvmatera.it

TRIBUNALE DI MATERA

AREA ESECUZIONI IMMOBILIARI

AVVISO DI VENDITA TELEMATICA

SENZA INCANTO ASINCRONA

R.G.E.I. N. 60/2019

G.E. Dott.ssa Valeria La Battaglia

Professionista Delegata/Custode Avv. Maria Antonietta Russo

La sottoscritta avv. Maria Antonietta Russo, con studio in Matera alla via Cav. Pasquale Vena n. 41, in qualità di Professionista delegata alla vendita e Custode, nominata dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Matera, con Ordinanza ex art. 591 bis c.p.c., in data 17/03/2026 nel procedimento esecutivo n. 60/2019 R.G.E.I.490 c.p.c., al fine di procedere alle operazioni di vendita del compendio pignorato, identificato nella procedura come LOTTO N. 2 e di seguito descritto, visti gli art. 569 e segg. c.p.c.,

AVVISA

che il giorno **16 Dicembre 2026 alle ore 9,00,** tramite la piattaforma del gestore della vendita telematica www.garavirtuale.it, procederà alla vendita senza incanto con modalità telematica ASINCRONA, ai sensi e per gli effetti dell'art. 573 c.p.c. e della normativa regolamentare di cui all'art. 24 D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, dei beni immobili di seguito indicati e analiticamente descritti nella perizia redatta dal tecnico stimatore, arch. Raffaella Vena, che potrà essere consultata dagli offerenti ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi, oneri a qualsiasi titolo gravanti sui beni immobili oggetto di vendita.

LOTTO N. 2

Diritto di piena proprietà, quota 1/1, su abitazione di tipo economico ad uso residenziale, posta al piano primo di un fabbricato ubicato in Pisticci (MT) al Corso Metaponto n. 168, superficie mq 110, vani n. 5, oltreché su deposito/soffitta, superficie mq 24 con annesso terrazzo.

PREZZO A BASE D'ASTA

Prezzo base: € 67.141,00 (Euro sessantasettemilacentoquarantuno/00).

Offerta minima: € 50.356,00 (Euro cinquantamilatrecentocinquantasei/00), pari al 75% del prezzo base.

Cauzione: non inferiore al 10% del prezzo offerto.

Rilancio minimo di gara: 4% del prezzo a base d'asta, non inferiore a € 2.686,00 (Euro duemilaseicentottantasei/00).

Dati catastali:

- Abitazione di tipo civile, Pisticci Corso Metaponto n. 168, primo piano, cat. A/3, Foglio 134, particella 4355, sub. 7, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 110 mq, escluse aree scoperte 106 mq, rendita €. 335,70;
- Deposito/Soffitta, Pisticci Corso Metaponto n. 168, secondo piano, cat. C/2, foglio 134, particella 4355, subalterno 8, classe 4, consistenza 10 mq, superficie 24 mq, rendita € 24,27.

DISPONIBILITÀ DEL BENE

L'immobile è temporaneamente occupato senza titolo, con pagamento dell'indennità di occupazione e obbligo di liberazione al momento di eventuale assegnazione o aggiudicazione.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui gli immobili si trovano, anche con riferimento alla Legge n. 47/85, come modificata ed integrata dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica asincrona ex D.M. 32/2015" e quelle indicate ai paragrafi successivi.

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata 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 del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, 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, sino alla approvazione del progetto di distribuzione.

DESCRIZIONE GENERALE

Il complesso immobiliare, oggetto di vendita, è situato in una zona di facile accesso nel comune di Pisticci, con comode aree di sosta e parcheggi limitrofi e ampio affaccio panoramico.

L'abitazione è posta al primo piano di Corso Metaponto e affaccia anche su via Paisiello, con ampio terrazzo e piccola soffitta. A motivo del dislivello tra le due strade prospicienti, l'appartamento corrisponde al primo piano di Corso Metaponto e al secondo piano di via Paisiello, il cui ampio e lungo balcone beneficia del paesaggio dei calanchi e di ampio parco alberato.

Il portone e le scale di accesso sono asserviti unicamente all'appartamento ed alla soffitta esecutata e, pertanto, non vi è condominio.

Situazione urbanistica e catastale:

Con riferimento alla situazione urbanistica e catastale, si fa riferimento alla relazione del tecnico stimatore (da ritenersi parte integrante e sostanziale della presente).

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione degli spazi interni, regolarizzabili mediante Sanatoria/Ripristino e Accertamenti di compatibilità paesaggistica.

Nella relazione di stima, sono state indicate le seguenti opere da sanare: diversa distribuzione degli spazi interni e modifiche di prospetto; il tramezzo, costruito nel vano scala al primo piano, impedisce l'accesso diretto e autonomo alla soffitta e al terrazzo e, pertanto, ne è indispensabile la demolizione. Occorre, inoltre, la chiusura del vano-porta al piano secondo, che consente l'accesso al vano scala dell'appartamento ricadente sulla particella 4404, non oggetto di perizia e non oggetto della presente vendita.

Oneri indicati nella relazione peritale per la sanatoria urbanistica:

- Accertamento di compatibilità paesaggistica: € 3.900 (di cui oneri € 2.600 + competenze tecniche stimate € 1.300);
- Permesso di Costruire in Sanatoria: € 4.900 (di cui oneri € 900,00 + competenze tecniche stimate € 4.000);
- Demolizione tramezzo, rimozione infisso, tamponatura vano-porta, trasporto in discarica, ripristini vari: € 2.500,00;

Oneri Totali stimati per la sanatoria edilizia: € 11.300,00.

Oneri indicati nella elazione peritale per la sanatoria catastale:

- Presentazione nuova planimetria catastale per diversa distribuzione degli spazi interni: € 400,00 (di cui oneri € 50 + competenze tecniche € 350,00)

Oneri Totali stimati per la sanatoria catastale: € 400,00.

Oneri Totali stimati per la sanatoria edilizia e per la sanatoria catastale: € 11.700,00 (decurtati dal prezzo di stima).

Per quanto sopra, risulta dichiarata la NON conformità edilizia e la NON conformità catastale, regolarizzabili con le sanatorie sopra descritte a cura dell'aggiudicatario.

Con riferimento alla situazione urbanistica, il tecnico stimatore ha dichiarato la conformità urbanistica dello stabile al Piano regolatore generale, relativo alla Zona A1 "centro storico, con relative varianti, per cui sono ammessi interventi di restauro statico-architettonico, di risanamento igienico e conservativo, nel rispetto volumetrico e formale delle strutture edilizie esistenti.

Ad ogni modo, l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5^ comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6^ comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Eventuali abusi urbanistici dovranno essere regolarizzati a cura e spese dell'aggiudicatario, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, sempre a spese dell'aggiudicatario.

ONERI CONDOMINIALI: Non ci sono oneri condominiali, perché l'intero stabile è di proprietà dell'esecutato ed è costituito da unico appartamento, con annesso deposito/terrazza pertinenziale.

PROVENIENZA: L'immobile risulta di proprietà del debitore esecutato in virtù di denuncia di successione del defunto genitore ed accettazione d'eredità con beneficio d'inventario, resa dinnanzi al Tribunale di Matera in data 29/01/2018, trascritta a Matera il 20/02/2018 ai nn. 1779/1291.

L'immobile è dettagliatamente descritto nella relazione dell'esperto stimatore, depositata in atti, visionabile presso lo studio del Professionista delegato e sul sito internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it e www.pvp.giustizia.it.

OPERAZIONI DI VENDITA

Le operazioni di vendita ed ogni attività propedeutica e correlata, avverranno nelle forme della vendita telematica "asincrona", di cui all'art. 24 D.M. 26 febbraio 2015 n. 32, per il tramite della società Gruppo EDICOM s.p.a., quale gestore della vendita telematica, titolare del portale raggiungibile dal sito www.garavirtuale.it.

OFFERTE DI ACQUISTO

L'offerente che intende partecipare alla vendita dovrà presentare l'offerta ESCLUSIVAMENTE con modalità telematica, tramite il modulo web "Offerta Telematica", fornito dal Ministero della Giustizia, a cui è possibile accedere attraverso il Portale delle Vendite Pubbliche (hiips://pvp.giustizia.it/pvp/), nonché attraverso il portale della vendita telematica (hiips://garavirtuale.it), cliccando sul link presente nella scheda del lotto in vendita.

Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo

http://pst.giustizia.it, sezione "documenti", sottosezione "portale delle vendite pubbliche".

L'offerta di acquisto potrà essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente oppure a mezzo procuratore legale, oppure a mezzo presentatore ex art. 12, comma 5 D.M. N. 32/2015 e dovrà contenere:

- I dati dell'offerente e dell'eventuale presentatore o del procuratore legale (dati anagrafici, residenza e domicilio);
- L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni, nonché un recapito di telefonia mobile;
- I dati dell'offerente (se diverso dal presentatore) e relativi dati di partecipazione (a titolo personale, a nome di società, con procura, in comproprietà con altri soggetti, per persona da nominare, in qualità di tutore) dati anagrafici e contatti;
- In caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge in caso di regime della comunione dei beni; invece, per escludere il bene dalla comunione legale, è necessario che il coniuge, tramite il partecipante, renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c., 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 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;
- Nell'ipotesi in cui l'offerente agisca quale legale rappresentante di altro soggetto, (persona giuridica o comunque un ente non personificato) dovrà essere allegato certificato del Registro delle Imprese dal quale risultino i poteri rappresentativi, ovvero la procura o l'atto di nomina che ne giustifichino l'offerta, risalente a non più di tre mesi;
- L'offerta potrà essere presentata per persona da nominare, ma solo da un avvocato a norma dell'art. 579, ultimo comma c.p.c., munito di procura notarile;
- L'offerente dovrà, altresì, dichiarare se si trova 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 alla aggiudicazione, ma prima del versamento del saldo del prezzo).

L'offerta d'acquisto, inoltre, dovrà contenere:

- 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 e la descrizione del bene per il quale è proposta l'offerta;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto (non inferiore al 75 % del prezzo base);
- il termine per il versamento del saldo prezzo (**non superiore a 120 giorni** dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale) e ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta:
- l'importo versato a titolo di cauzione (non inferiore al 10% del prezzo offerto);
- 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 somma oggetto del bonifico, per eventuale restituzione nel caso di mancata aggiudicazione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della *casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica* utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di avere preso visione dei documenti pubblicati, compresa la relazione dell'esperto stimatore e di accettare il regolamento di partecipazione alla vendita.

Le offerte di acquisto, da intendersi sempre irrevocabili per almeno 120 giorni, non verranno considerate efficaci se:

- **prevedono il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni;**
- **non sono accompagnate da cauzione prestata con le modalità precisate;**
- **pervengono oltre il tempo indicato;**
- **sono inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base stabilito nell'ordinanza di vendita.**

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del presentatore se diverso dall'offerente;
- se il soggetto offerente è coniugato, in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge;
- se il soggetto offerente è minorenne, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare;

- se il soggetto offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministratore di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del Giudice Tutelare;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica, oppure del soggetto che sottoscrive l'offerta, laddove questa venga trasmessa a mezzo di *casella di posta elettronica certificata*.
- se l'offerente è residente fuori dal territorio dello Stato e non risulti a lui 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 assegnatario, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization;
- l'offerta dovrà, altresì, essere corredata dalla documentazione attestante il versamento, ovvero copia della contabile di avvenuto pagamento della cauzione (**NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO**), che dovrà essere versata tramite bonifico bancario sul conto corrente del Gestore della vendita (Gruppo Edicom S.p.a.) acceso presso Banca Sella, al seguente **IBAN**: **IT02A0326812000052914015770**;
- detto bonifico dovrà essere effettuato in modo tale che **l'accredito delle somme abbia luogo entro il giorno precedente l'udienza di vendita telematica**, entro i termini di deposito dell'offerta riportati nel presente avviso, ovvero **entro le ore 12,00 del giorno antecedente la data fissata per la delibazione delle offerte** (qualora la data per la presentazione delle offerte cada in un giorno festivo o di sabato, le offerte dovranno essere depositate entro le ore 12 del giorno immediatamente precedente);
- 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 altro elemento che connoti la procedura;
- l'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di mutuo, in caso di aggiudicazione definitiva, come previsto dall'art. 585 c.p.c.;

- **Qualora il giorno fissato per l'udienza di vendita telematica non venga riscontrato l'accredito delle somme sul conto corrente intestato alla procedura, secondo la tempistica predetta, l'offerta sarà considerata inammissibile.**
- Gli esiti della verifica dell'avvenuto versamento delle cauzioni saranno resi noti al Professionista delegato, tramite piattaforma di gara, non prima di 180 minuti antecedenti l'orario fisato 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 di eventuali oneri bancari) sarà restituito a cura del gestore della vendita al soggetto offerente, nel termine di tre giorni lavorativi 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 di eventuali oneri bancari)

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. l'offerta sottoscritta dall'offerente (o presentatore) con firma digitale, con i documenti allegati, dovrà essere depositata **entro le ore 12,00 del giorno 15 Dicembre 2026**, inviandola all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, con la precisazione che 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. in alternativa, l'offerta potrà essere trasmessa direttamente a mezzo di casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica ai sensi dell'art. 12 comma 4 e art. 13 del D.M. n. 32 del 2015, con la precisazione che, in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta (a condizione che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente). Tale seconda modalità di sottoscrizione e trasmissione dell'offerta sarà operativa una volta eseguite a cura del Ministero della Giustizia le formalità di cui all'art. 13 comma 4 del D.M. n. 32/2015;
3. l'offerta potrà, altresì, essere inviata a mezzo cd. "Presentatore", ovvero persona fisica munita di casella PEC e firma digitale, all'uopo incaricata dall'offerente, affinché firmi l'offerta e provveda a trasmetterla, tramite la propria casella di posta elettronica certificata in sua sostituzione. In tal caso, 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;

4. ogni Presentatore potrà 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 bene in vendita, in tal caso la procura dovrà essere rilasciata da tutti gli offerenti con l'indicazione della quota di partecipazione di ciascuno. Qualora il presentatore sia un Avvocato, che agisca per persona da nominare ex art. 579 c.p.c., la procura dovrà essere allegata alla dichiarazione successiva da effettuarsi in caso di aggiudicazione. Qualora l'offerente intenda partecipare all'asta per l'acquisto di più lotti nell'ambito del medesimo esperimento di vendita, dovrà necessariamente formulare singole domande di offerta, accompagnate dalle relative cauzioni per ciascun lotto d'interesse;
5. nell'ipotesi in cui un procuratore legale (avvocato) abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Professionista Delegato, **nei 3 giorni successivi alla vendita**, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale rilasciata in data non successiva alla vendita stessa, ovvero trasmettergli via pec detta comunicazione in copia per immagine con attestazione di conformità;
6. il creditore che è rimasto assegnatario a favore di 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 poteri ed autorizzazioni. In mancanza, il trasferimento sarà fatto a favore del creditore. In ogni caso gli obblighi derivanti dalla presentazione dell'istanza di assegnazione sono esclusivamente a carico del creditore;
7. le offerte di acquisto non verranno considerate efficaci: se prevedono il pagamento del prezzo in un tempo superiore a 120 giorni; se non sono accompagnate da cauzione prestata con le modalità precisate; se pervengono oltre il tempo indicato, se sono inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base stabilito nel presente avviso;
8. l'offerta 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.;
9. nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia, comunicati al gestore della vendita telematica, dal responsabile per i sistemi informatici automatizzati del Ministero della Giustizia, ai sensi dell'art. 15 coma 1 del D.M. N. 32/2015,

l'offerta va formulata mediante invio a mezzo posta elettronica certificata all'indirizzo del professionista delegato: russo0433@cert.avvmatera.it;

10. nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia non programmati e non comunicati ai sensi dell'art. 15 del D.M. n. 32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità, previa documentazione, a cura dell'offerente, della tempestiva presentazione dell'offerta, il gestore della vendita è tenuto a permettere la partecipazione dell'offerente alle operazioni di vendita;
11. l'offerente è tenuto al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000, che può essere pagato sul portale dei servizi telematici, all'indirizzo hiip://pst.giustizia.it, tramite il servizio "pagamento di bolli digitali", con carta di credito o bonifico bancario, sempre seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" reperibile sul sito internet pst.giustizia.it;

ESAME DELLE OFFERTE - GARA – AGGIUDICAZIONE

L'esame delle offerte e lo svolgimento dell'eventuale gara avranno luogo tramite il portale del gestore incaricato Gruppo Edicom S.p.a. www.garavirtuale.it.

Le buste telematiche contenenti le offerte saranno aperte dal professionista delegato **il giorno 16 dicembre 2026 alle ore 9,00,** senza la presenza fisica degli offerenti e delle parti processuali, che potranno assistere alle operazioni di vendita soltanto telematicamente.

La gara avrà inizio dopo l'apertura delle buste ed **avrà la durata di 2 (due) giorni, con chiusura prevista per il giorno 18 dicembre 2026 alle ore 15,00.**

La partecipazione degli offerenti avrà luogo tramite l'area riservata del sito del gestore Gruppo Edicom S.p.a., accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute da parte del medesimo, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata indicata nell'offerta. Un estratto dell'invito a collegarsi sarà trasmesso dal gestore, a mezzo sms, al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta.

Le parti della procedura, che intendano presenziare all'udienza di vendita, a mezzo di propri difensori, dovranno presentare apposita istanza al professionista delegato, entro il giorno lavorativo precedente a quello di inizio delle operazioni di vendita, per poter essere abilitati all'accesso nell'area riservata del portale, che avverrà tramite invio, a mezzo posta elettronica certificata, di apposite credenziali, non oltre 15 minuti prima dell'orario previsto per l'avvio delle operazioni di vendita.

In tale sede, sarà verificata la validità delle offerte, con riguardo alle informazioni richieste ed ai

documenti da allegare, nonché l'effettivo accredito dell'importo della cauzione e del bollo nei termini e nei modi indicati e saranno dichiarate ammissibili le offerte regolari.

ESAME DELLE OFFERTE

Nel caso in cui vi siano più offerte valide, ai sensi dell'art. 573 c.p.c., si procederà:

A. alla gara con modalità asincrona, sulla base dell'offerta più alta, secondo le modalità determinate al momento dell'indizione della stessa, con avvertimento che il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. L'offerta minima di rilancio per l'acquisto, indicata nell'avviso di vendita, sarà pari al 4% del prezzo base d'asta di ciascun esperimento di vendita. Qualora le offerte risultassero tutte inferiori al prezzo-base indicato nell'avviso di vendita (nei limiti di ammissibilità dell'offerta e cioè con riduzione sino ad un massimo di ¼ del prezzo base d'asta) e siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 e 589 c.p.c., in tal caso, non sarà dato seguito alla gara tra gli offerenti, ma si procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali;

B. qualora la gara non possa avere 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 avrà presentato l'offerta per primo, con la precisazione che – ai fini della individuazione della migliore offerta – si terrà conto nell'ordine dei seguenti elementi: entità del prezzo offerto, entità della cauzione prestata, minori termini per il versamento del saldo del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'offerta;

C. la gara tra gli offerenti avrà inizio nel momento in cui il professionista avrà completato le verifiche di ammissibilità delle offerte ed avrà luogo con le modalità della gara telematica asincrona, sulla base dell'offerta più alta, secondo il sistema dei plurimi rilanci ed avrà termine alle ore 15:00 del secondo giorno successivo a quello in cui il professionista delegato ha dato inizio alla gara.

I partecipanti ammessi alla gara potranno formulare -esclusivamente on line- le offerte in aumento, tramite accesso all'area riservata del sito www.garavirtuale.it, utilizzando le credenziali di accesso, comunicate a mezzo posta elettronica certificata dal gestore della vendita. Ogni partecipante potrà formulare offerte in aumento nel periodo di durata della gara. Il gestore della vendita telematica comunicherà ai partecipanti (tramite mail/sms) ogni rilancio effettuato, in modo tale da poter liberamente abbandonare l'aula virtuale ed accedervi solo qualora vogliano formulare un rilancio prima della scadenza del tempo.

LE OFFERTE IN AUMENTO NON POTRANNO ESSERE INFERIORI AD € 2.686,00.

Qualora vengano effettuate offerte negli ultimi 5 (cinque) minuti prima della scadenza del termine

previsto, **la scadenza della gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori 5 (cinque) minuti per consentire a tutti gli offerenti di effettuare ulteriori rilanci cd. "dell'ultimo minuto"** e così di seguito fino a mancata presentazione di offerte in aumento nel periodo di 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 (garantendo l'anonimato tra gli offerenti) ed al referente della procedura circa la conclusione della gara tra gli offerenti, quindi il professionista delegato, accedendo alla piattaforma di gara, procederà a formalizzare l'aggiudicazione in favore di colui che avrà formulato la migliore offerta, redigendo apposito verbale di aggiudicazione allegando ad esso il report di gara rilasciato dal gestore della vendita.

Le comunicazioni ai partecipanti saranno date tramite posta elettronica certificata all'indirizzo comunicato dal soggetto partecipante e tramite sms.

NEL CASO IN CUI VI SIA UN'UNICA OFFERTA AMMISSIBILE:

- se l'offerta sarà pari o superiore al prezzo-base indicato nell'avviso di vendita, l'offerta sarà accolta ed il bene aggiudicato all'offerente, anche se l'offerente non sarà collegato;
- se l'offerta sarà, invece, inferiore al prezzo-base, nei limiti di ammissibilità dell'offerta e, dunque, con riduzione sino a 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 procederà alla delibazione dell'istanza di assegnazione ed ai provvedimenti consequenziali.

VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO E ONERI

Il saldo del prezzo dovrà essere versato **entro il termine di 120 giorni dall'aggiudicazione** (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata).

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

Le spese necessarie per il trasferimento (calcolate in via forfettaria nel 15% dell'importo di aggiudicazione) comprendono gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, la metà (50%) del compenso del delegato, relativo alla fase del trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

Nel caso le spese calcolate forfettariamente dovessero risultare insufficienti, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarle nella misura che gli verrà comunicata dal professionista delegato, entro 15 giorni

dalla relativa comunicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione, salvo restituzione di eventuale eccedenza all'esito degli esborsi effettivi.

L'aggiudicatario potrà versare il saldo prezzo tramite mutuo ipotecario, con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita. In tal caso, dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato e le somme erogate dovranno essere versate dall'Istituto mutuante direttamente alla procedura esecutiva, nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo. In caso di revoca dell'aggiudicazione, le somme erogate saranno restituite all'Istituto di Credito mutuante, senza aggravio di spese per la procedura.

L'aggiudicatario dovrà, altresì, rilasciare al professionista delegato la dichiarazione scritta di cui all'art. 585, ult. comma, c.p.c., entro la data di deposito del saldo prezzo.

Se l'esecuzione forzata si svolge su impulso o con l'intervento del creditore fondiario (banca o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art. 58 della Legge Bancaria), l'aggiudicatario (che intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge), dovrà versare direttamente alla banca mutuante (o al cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito di questa, ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs. 1/9/93 n. 385, nel termine di 50 giorni dalla data anzidetta (ovvero nel termine di venti giorni ove il procedimento esecutivo, iniziato prima del 01/01/1994, sia ancora soggetto alla precedente normativa sul credito fondiario, ex art. 161 comma 6 del citato decreto legislativo), versando l'eventuale residuo nei successivi dieci giorni (ovvero quaranta giorni per i procedimenti iniziati prima del 01/01/1994) e, consegnando alla cancelleria la quietanza emessa dalla banca mutuante.

Del versamento effettuato direttamente in favore del creditore fondiario, l'aggiudicatario dovrà fornire attestazione al professionista delegato e, comunque, dovrà versare, nel termine prescritto, somma idonea a coprire le spese di vendita a suo carico, come da importo indicato dal professionista delegato dopo l'aggiudicazione.

COMMISSIONE PER IL GESTORE DELLA VENDITA

L'aggiudicatario, altresì, **entro il termine di 60 giorni dall'avvenuta aggiudicazione**, dovrà corrispondere **una commissione pari al 2% del valore dell'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 andrà effettuato mediante bonifico bancario sul conto corrente intestato alla società Gruppo Edicom S.p.a., avente il seguente codice IBAN: IT28D0606021211000000013269, indicando quale causale del versamento "compensi di vendita Procedura R.G.E.I.N. 60/2019, Tribunale di Matera, Lotto n. 2".

Solo all'esito di tutti gli adempimenti di cui innanzi da parte dell'aggiudicatario, ovvero del saldo prezzo, del pagamento delle spese e altri oneri fiscali di trasferimento, compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita e degli oneri di commissione per il gestore della vendita, , sarà emesso il decreto di trasferimento.
Ai sensi dell'art. 587 c.p.c., in caso di mancato versamento nei termini previsti del saldo prezzo di aggiudicazione, la vendita sarà revocata e la cauzione versata sarà incamerata a titolo di multa.

RICHIESTE DI VISITA

Ai sensi dell'art. 560 c.p.c., le richieste di visita al bene devono avvenire tramite il portale delle vendite pubbliche, in particolare nel dettaglio dell'inserzione, raggiungibile tramite la maschera di ricerca del sito hiips://pvp.giustizia.it, dove è presente il pulsante per la richiesta di prenotazione della visita, che apre l'apposito modulo. Maggiori informazioni presso il Custode/Professionista Delegato, avv. Maria Antonietta Russo, con studio in Matera, Via Cav. Pasquale Vena n. 4, mail studio@mariaantoniettarusso.it, tel. 0835336955.

******

La partecipazione alla vendita implica:

- la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati;

- l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso, nel regolamento di partecipazione e nei suoi allegati;

- la dispensa degli organi della procedura dal rilascio della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza e dell'attestato di certificazione energetica.

PUBBLICAZIONE DELLA VENDITA

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche, unitamente a tutta la documentazione necessaria, secondo le specifiche tecniche previste sullo stesso portale, almeno 45 giorni prima dell'udienza di vendita.

Lo stesso sarà disponibile per la consultazione sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.pvp.giustizia.it, nonché sui principali siti internet immobiliari privati (es.: casa.it, e-bay annunci, secondamano.it, idealista.it, bakeka.it, immobiliare.it), tramite il servizio gestionale aste, almeno 45 giorni prima del giorno fissato per le offerte.

L'avviso di vendita ed i relativi allegati saranno pubblicati sul sito internet/web TV www.canaleaste.it, almeno 45 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto, nella sezione dedicata alle vendite giudiziarie del Tribunale di Matera.

Estratto del presente avviso sarà pubblicato sul quindicinale "Rivista delle Aste giudiziarie", almeno 45 giorni prima della vendita, nella pagina periodica dedicata agli annunci del Tribunale o della Corte d'Appello, se previste.

L’avviso di vendita sarà inviato ai residenti della località in cui sono ubicati gli immobili, attraverso il servizio “Postal Target” e comunicato ai creditori almeno 45 giorni prima della vendita.

Maggiori ed ulteriori informazioni, allegati e modalità di partecipazione, possono essere reperiti sui siti internet indicati o presso la professionista delegata avv. Maria Antonietta Russo, con studio in Matera alla via Cav. Pasquale Vena n. 41, ai recapiti di seguito indicati: tel. 0835336955; mail studio@mariaantoniettarusso.it; pec russo0433@cert.avvmatera.it.

Matera, 18/09/2026

Professionista Delegata

Avv. Maria Antonietta Russo

MARIA ANTONIETTA RUSSO
2026.09.21 11:36:25
CN=MARIA ANTONIETTA RUSSO
C=IT
2.5.4.4=RUSSO
2.5.4.42=MARIA ANTONIETTA
RSA/2048 bits