STUDIO LEGALE
Avv. Mariangela Strammiello
Via Bari n.4 – 75100 MATERA
Tel. 0835.271612 - fax 0835.271640
PEC: strammiello0899@cert.avvmatera.it

TRIBUNALE DI MATERA

Procedura Esecutiva Immobiliare
N. 164/2012 R.E.I.

AVVISO DI VENDITA
6^ ESPERIMENTO

La sottoscritta **Avv. Mariangela Strammiello**, con studio in Matera alla Via Bari n. 4 (Tel. 0835/271612, PEC strammiello0899@cert.avvmatera.it) nella qualità di Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del G.E. del 19.03.2024 della Dr.ssa Valeria La Battaglia nel procedimento di espropriazione immobiliare n. 164/2012 al fine di procedere alla vendita del compendio pignorato;

- accertata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.;
- accertata l'insussistenza di trascrizioni pregiudizievoli ostative alla vendita;
- vista la relazione di stima dei beni pignorati a firma dell'architetto Domenico Liuzzi;
- vista la relazione del 04.12.2023 e la consulenza tecnica del 13.03.2024 a firma dell.ing. Daniele Becucci;

- vista la determinazione del valore del lotto n. VIII come stimata dall'esperto estimatore e successivamente rideterminata nell'ordinanza di vendita all'esito delle considerazioni effettuate dall'ing. Daniele Becucci e descritte nella relazione del 13.03.2024;
- visto l'esito negativo del quinto esperimento di vendita del 11.05.2026;
- vista l'autorizzazione del G.E. del 13.10.2026 al sesto esperimento di vendita;

AVVISA

che il giorno **19 gennaio alle ore 15.00** dinanzi a sé, presso l'aula B – primo piano, Sala aste telematiche del Tribunale di Matera, viale Aldo Moro, si procederà al **SESTO ESPERIMENTO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA** del seguente immobile

LOTTO N. VIII

Piena proprietà di un fabbricato sito in agro di Irsina alla C.da I Piani con superficie complessiva di circa 800,00 mq. suddivisi su tre livelli.

DATI CATASTALI

Riportato in Catasto fabbricati del Comune di Irsina al Fg. n. **42 particelle 919 sub. 1-2.4-5-6.**

UBICAZIONE

La zona del territorio del comune di Irsina in cui si trovano i beni che compongono il lotto n. VIII, è denominata "I Piani". La distanza in linea d'aria dalle prime case del centro urbano dagli immobili oggetto di esame, è meno di 500 metri.

Nella zona non ci sono servizi né si registra la presenza di significative edificazioni a carattere residenziale: solo manufatti a destinazione agricola.

A questo sito si giunge percorrendo una strada sterrata pianeggiante che muove dalla periferia urbana, nei pressi del campo sportivo comunale.

CONSISTENZA: I fabbricati che costituiscono il lotto n. VIII, sono per lo più incompleti dal punto di vista edilizio.

Il fabbricato si sviluppa su tre livelli che hanno una sagoma d'ingombro di forma rettangolare.

Il piano terra si estende su una superficie lorda di mq 268,80.

Il primo piano si sviluppa su un'area lorda di mq 268,80 oltre mq 72 di superficie esterne. Il secondo piano è di mq 268,80 lordi a cui si aggiungono mq 58 di aree esterne.

Il piano terra è composto da un locale deposito e da un piccolo alloggio che si sviluppa sul fronte opposto a quello principale che guarda sulla strada di accesso.

Il locale deposito, che si sviluppa su mq 200, ha un ingresso chiuso da un grande portone in ferro che consente l'accesso dei mezzi carrabili ed agricoli.

Alle finestre vi sono degli infissi e grate antintrusione in ferro.

Sul fondo del locale, una porta in legno fa accedere al piccolo alloggio sito nella zona posteriore.

L'alloggio è formato da:

- un ingresso soggiorno di mq 23
- una camera da letto di mq 23
- un bagno di mq 5,6
- un cucinino di mq 4,4.

Le pareti interne sono intonacate e tinteggiate.

L'alloggio è dotato di impianto elettrico, di impianto di riscaldamento completo di una caldaia alimentata a gas e di un camino ubicato nella zona soggiorno.

Il primo piano, per quanto nella planimetria catastale risulta essere composto da due appartamenti, in effetti non è definito per quel che attiene le tramezzature salvo una stanza intonacata e pavimentata ed un bagno pavimentato, piastrellato e dotato di sanitari e rubinetterie. In questi due ambienti vi sono gli infissi alle finestre.

Il resto della superficie del piano è costituito da uno spazio aperto, non pavimentato, non intonacato, con le aperture senza infissi e provvisoriamente chiuse con delle tompagnature in laterizio.

I balconi che completano questo piano sono delimitati da parapetti in muratura. **Il secondo piano** è anch'esso privo di rifiniture: senza tramezzi, intonaco, pavimenti, impianti, infissi.

Si precisa che in aderenza al corpo di fabbrica in oggetto insiste un secondo corpo di fabbrica, appartenente a terzo soggetto, di dimensioni più modeste non ricompreso nel lotto n. VIII oggetto di vendita, in virtù delle considerazioni effettuate dall'ing. Daniele Becucci nella relazione del 13.03.2024.

PREZZO BASE:

Euro 59.177,37(cinquantanovemilacentosettantasette/37)

OFFERTA MINIMA

Euro 44.383,02(quarantaquatromilatrecentoottantatre/02)

L'offerta minima è pari al 75% del valore base d'asta.

OFFERTA IN AUMENTO

Euro 1.100,00(MILLECENTO euro/00)

CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO

FORMALITA'GRAVANTI SULL'IMMOBILE

(che verranno cancellate a cura della procedura)

1) Ipoteca Volontaria per Notar Digiesi D. del 07/08/2008 Art. 6759/1245 del

08/08/2008 a favore Banca della Nuova Terra Spa-Milano, contro Lorusso Vito Giacomo nato ad Altamura il 28/04/78, Lorusso Francesco nato ad Irsina il 22/01/53, Mangiatordi Anna nata ad Altamura il 28/12/56.

2) Verbale di Pignoramento per Tribunale di Matera del 25/09/2012
Art. 8709/6983 del 18/10/2012 a favore Banca della Nuova Terra Spa-Milano, contro Lorusso Vito Giacomo nato ad Altamura il 28/04/78, Lorusso Francesco nato ad Irsina il 22/01/53, Mangiatordi Anna nata ad Altamura il 28/12/56.
Sull'unità immobiliare identificata con il **fg. 41 part. 919 sub 5** gravano le formalità pregiudizievoli di cui ai punti n. 1 e 2 **e la seguente formalità di cui al punto n. 3 non cancellabile a cura della procedura:**

3) **Atto unilaterale d'obbligo edilizio per Notar Casino M. del 30/09/1996 Art. 6327/5234 del 04/10/1996 A favore Comune di Irsina, contro Lorusso Francesco nato ad Irsina il 22/01/53, Mangiatordi Anna nata ad** Altamura il 28/12/56.

REGOLARITA' EDILIZIA /CATASTALE/ URBANISTICA

Il ctu ha evidenziato la presenza di una difformità al piano terra consistente nella realizzazione del piccolo alloggio nella zona destinata a deposito.

Il ctu ha altresì rilevato che trattandosi di costruzione incompleta (come risultante anche dalla documentazione catastale) ed essendo scaduti tutti i titoli abilitativi rilasciati, si rende necessaria una nuova procedura amministrativa (DIA o nuovo permesso di costruire) per completare le opere.

Il ctu non si è espresso in ordine alla sanabilità di quanto rilevato evidenziando in ogni caso che i costi necessari e conseguenti alla regolarizzazione sono a carico dell'aggiudicatario.

L'aggiudicatario dovrà farsi carico dei costi relativi alla regolarità catastale ed edilizia non quantificati dal consulente e dovuti all'avvenuta realizzazione di un modesto alloggio nella maggior consistenza del deposito a piano terra e che non trova corrispondenza

alcuna nei titoli edilizi allegati alla perizia, e di ogni ulteriore costo rinveniente dalla necessità di regolarizzazione catastale, urbanistica ed edilizia.

Per ogni ulteriore informazione relativa all'immobile oggetto della procedura esecutiva, occorre far riferimento alla perizia in atti redatta

STATO DI OCCUPAZIONE

Il compendio posto in vendita è occupato in parte dai debitori esecutati che vivono presso l'alloggio a piano terra, e in parte da un terzo che occupa il deposito agricolo posto a piano terra in forza di contratto non opponibile alla procedura.

Tale occupazione deve intendersi temporanea, in quanto, in caso di aggiudicazione o assegnazione, con provvedimento non impugnabile del G.E., gli immobili dovranno essere rilasciati nella piena disponibilità dell'acquirente.

Custode dell'immobile è la sottoscritta Professionista delegato avv**. Mariangela Strammiello con studio in Matera alla Via Bari n. 4, (cell. 348.5123745 tel. 0835.271612)**

SI PRECISA ED EVIDENZIA CHE

- L'immobile posto in vendita, come meglio decritto nella relazione tecnica di stima del C.T.U. arch. Domenico Liuzzi e nelle successive integrazioni a firma dell'ing. Daniele Becucci del 4.2.2023 e del 13.03.2024 visionabili sui siti internet **www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.tribunale.matera.giustizuia.it e www.portaledellevenditepubbliche.giustizia.it** o presso lo studio del Professionista Delegato, avv. Mariangela Strammiello con studio in Matera alla Via Bari n. 4 (cell. 348-5123745- 0835.271612).

- trattandosi di vendita forzata e non di vendita negoziale, non risulta allegata la certificazione energetica prevista dal D.Lgs. n.192/2005 e successive modifiche, né il relativo attestato. Gli eventuali costi per l'acquisizione dell'Attestato di Prestazione Energetica -APE (ex ACE) sono a carico dell'aggiudicatario.
- gli interessati potranno visionare il compendio immobiliare posto in vendita inoltrando apposita richiesta al Professionista Delegato mediante il Portale delle vendite Pubbliche e la visita si svolgerà nei quindici giorni successivi;
- il custode giudiziario del compendio posto in vendita corrisponde allo stesso Professionista Delegato avv. Mariangela Strammiello, con studio in Matera alla Via Bari, n.4- tel. 348-5123745.

OPERAZIONI DI VENDITA

Le operazioni di vendita ed ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della vendita sincrona mista di cui all'art. 22 D.M. 26.02.2015 n. 32.

Nell'ambito delle operazioni di vendita del suindicato compendio immobiliare pignorato, le offerte di acquisto potranno essere presentate sia per via analogica (offerte cartacee) che per via telematica.

Il Gestore della vendita telematica è la società **Gruppo Edicom s.p.a. avente sede operativa in Via Torre Belfredo n. 64 30174 Mestre (Ve)** e titolare del portale raggiungibile dal sito **www.garavirtuale.it**.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

OFFERTA CON MODALITA' ANALOGICA

1) Le offerte analogiche (cartacee) di acquisto dovranno essere depositate in marca da bollo da € 16,00 in busta chiusa presso lo studio del Professionista delegato sito in Matera alla Via Bari n.4 , **entro le ore 12 del giorno 18.01.2027** (esclusa la giornata del sabato).

Sulla busta, ai sensi dell'art. 571 c.p.c, dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta - che

potrà essere persona diversa dall'offerente- il nome del delegato alla procedura o del G.E. e la data di vendita.

Il ricevente provvederà ad annotare su ciascuna busta pervenuta l'ora del deposito.

2) L'offerta per la sua validità dovrà contenere:

a) il cognome e nome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita iva, domicilio e residenza, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile, recapito telefonico e, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge non offerente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 cod. civ..

Se l'offerente è minorenne o interdetto l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori o dal tutore previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Nell'ipotesi in cui l'offerente agisca quale legale rappresentante di altro soggetto, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita Iva o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché produrre certificato della Camera di Commercio dal quale risultino i poteri conferiti all'offerente, o la procura o l'atto di nomina che giustifichi l'offerta, risalente a non più di tre mesi.

Nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, avvocato, deve essere allegato originale procura speciale o copia autentica della procura generale.

In caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare si applica l'art. 583 c.p.c.

L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Matera ai sensi dell'art. 582 c.p.c.. In

mancanza, le notificazioni e le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Matera.

b) I dati identificativi del bene per il quale è proposta l'offerta così come indicati nell'avviso di vendita

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, prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;

c) il termine di pagamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri tributari, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà essere superiore a **90 giorni** dall'aggiudicazione;

d) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ivi compresi gli allegati, dell'avviso di vendita e di ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite pubbliche in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta;

e) l'importo della cauzione prestata che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;

3) All'offerta dovranno essere allegati:

A) copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; o del permesso di soggiorno e del passaporto se di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE.

B) originale della procura speciale o copia autentica della procura generale nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

C) copia semplice della visura camerale della società ovvero documentazione attestante i poteri del rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi.

L'offerta di acquisto potrà essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale; i procuratori legali possono fare offerte anche per persone da nominare.

4) L'offerta debitamente sottoscritta, dovrà essere corredata da assegno circolare non trasferibile intestato **alla Proc. Esec. IMM. 164/2012 R.G.E. Professionista Delegato avv. Mariangela Strammiello e** rilasciato da un Istituto di Credito a scelta dell'offerente, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto, mentre in caso di mancata aggiudicazione, gli assegni circolari depositati unitamente alle offerte verranno restituiti immediatamente dopo la gara a coloro che non saranno risultati aggiudicatari:

Quanto al saldo del prezzo di aggiudicazione e alle spese conseguenti al trasferimento,saranno versate sul C/C intestato alla procedura esecutiva n. 164/2012 ed aperto presso lo Sportello della Banca Nazionale del lavoro s.p.a. presente all'interno del Palazzo di Giustizia le cui coordinate bancarie saranno rese note nei termini previsti.

Esso sarà quindi depositato presso lo studio del professionista delegato entro il termine stabilito per il saldo del prezzo di aggiudicazione.

OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

Le offerte presentate telematicamente andranno depositate con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, accedendo AL Portale delle Vendite Pubbliche che si raggiunge alternativamente all'indirizzo **www.pvp.giustizia.it; www.portalevenditepubbliche.giustizia.it**

L'offerente che intenda presentare offerta d'acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in forma telematica 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".

L'offerta dovrà contenere tutte le indicazioni previste ai precedenti punti 2- 3 ed inoltre:

a. L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n. 32 del 26/02/2015;
b. L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n. 32 del 26/02/2015 e deve essere corredata dalla documentazione innanzi indicata,
c. La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
d. I dati identificativi del bonifico sul quale è stata addebitata la somma oggetto di cauzione pari al **10% del prezzo**, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene posto in vendita;
e. All'offerta deve essere allegata a pena di inammissibilità l'autodichiarazione di presa visione della perizia.

L'offerente in modalità telematica deve assolvere all'imposta di bollo dovuta per legge con modalità telematica (tramite bonifico bancario o carta di credito).

Se l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto sono trasmesse con modalità telematiche, la cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo bonifico bancario, sul conto corrente del gestore Gruppo Edicom S.p.a. acceso presso Banca Sella S.p.a., al seguente **IBAN IT02A0326812000052914015770**; detto 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 nè ad altro elemento che connoti la procedura. In ogni caso, il legale rappresentante del gestore della vendita telematica, o un suo procuratore, contestualmente all'accettazione dell'incarico e alla dichiarazione di cui all'art. 10 co. 2 D.M. 32/2015, dovrà assumere formale impegno di non rilasciare ai propri operatori locali le credenziali di accesso al conto corrente bancario su cui dovranno essere versate le cauzioni. Gli esiti 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.

1) Le Offerte di acquisto non sono efficaci se pervengono oltre il termine indicato, se sono inferiori di oltre ¼ rispetto al prezzo base d’asta o se l’offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
2) Entro l’orario di scadenza previsto dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna, in caso di offerta telematica.

Si rinvia, comunque, alle informazioni dettagliate contenute nel manuale utente per la presentazione dell’offerta telematica, disponibile sul portale dei Servizi Telematici.

3) L’offerta presentata è irrevocabile sino alla data dell’udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione, salvi i casi indicati nell’art. 571 c.p.c..Si potrà procedere all’aggiudicazione al maggior offerente anche se questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il giorno **19.01.2027 ore 15.00** dinanzi al Professionista Delegato AVV. Mariangela Strammiello, presso l’aula B, sala aste telematiche del Tribunale di Matera, (Piano 1^ aula B- stanza 1- Sala Aste Telematiche) con la partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte

on line (tramite accesso da remoto) e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparendo personalmente, saranno aperte le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista ed esaminate unitamente a quelle analogiche.

Il Professionista Delegato redige il verbale delle operazioni di vendita, depositandolo nel fascicolo informatico dell'esecuzione.

Deve inoltre provvedere:

- a ricevere dal gestore della vendita telematica le offerte di vendita depositate telematicamente e a procedere all'apertura delle buste contenenti le offerte formulate in via analogica, ad esaminarle e a prenderne atto, ove ritenute valide ed efficaci;
- a deliberare sulle offerte di acquisto redigendo verbale delle relative operazioni, anche attraverso quanto trasmessogli dal gestore (o acquisito dal relativo sito), che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario e le altre prescrizioni indicate dall'art. 23 del Decreto Ministeriale 26 febbraio 2015 n. 32; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal Professionista Delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, co. 2 c.p.c..

In caso di unica offerta:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è inferiore al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, si procederà all'aggiudicazione salvo che il Professionista Delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e salvo che 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 art. 588 e ss. c.p.c.;

- se l'offerta è pari o superiore ad un quarto 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..

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 comparendo personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di due minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nel presente avviso di vendita.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita telematica 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 due minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

È 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 comparizione 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.

In caso **di infruttuoso esperimento della prima vendita** alle condizioni sopra indicate e in mancanza di istanze di assegnazione, il professionista provvederà:

a. a fissare seduta stante la nuova vendita emettendo il relativo avviso con ribasso del prezzo in misura pari ad ¼;

b. a fissare nello stesso verbale, un termine non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni per le eventuali successive vendite con ribasso;

c. a precisare che l'offerta minima potrà essere inferiore di ¼ rispetto al prezzo base così come ridotto; a predisporre l' avviso della seconda vendita così stabilita;

d. ad effettuare anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività sopra descritte;

In caso **di infruttuoso esperimento della seconda vendita** al prezzo base già ribassato o in presenza di offerte inferiori di ¼ rispetto al prezzo base ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un' ulteriore riduzione di prezzo di ¼ rispetto all'ultimo prezzo già ribassato; a fissare un nuovo esperimento di vendita nei termini già descritti; a

predisporre l' avviso della terza vendita così stabilità; ad effettuare anche per questo terzo esperimento di vendita tutte le attività sopra descritte.

In caso **di infruttuoso esperimento anche della terza vendita** il Professionista Delegato provvederà:

a. a rimettere gli atti al Giudice dell'Esecuzione unitamente ad una relazione descrittiva di tutta l'attività compiuta dal custode (con specifica indicazione dello stato dell'immobile, se libero o occupato, delle condizioni dell'immobile, del contesto in cui si trova, degli accessi compiuti e delle richieste di visite ricevute ed effettuate) e dal delegato, specificando le ragioni che potrebbero aver ostacolato la vendita, illustrando analiticamente le spese sostenute, riferendo altresì in ordine alle determinazioni del creditore procedente e dei creditori intervenuti titolati in ordine al prosieguo della procedura, nonché ogni ulteriore circostanza utile ai fini della decisione relativa alla prosecuzione della procedura esecutiva da parte del G.E..

- Poiché le offerte sono irrevocabili, alla vendita senza incanto il Professionista Delegato procederà anche se alla data fissata per tale incombente nessuno degli offerenti sia presente materialmente o rinunci; in tal caso, non potendosi dar luogo alla gara, comunicherà al maggior offerente l'avvenuta aggiudicazione.

AGGIUDICAZIONE

- In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta e comunque non oltre 90 giorni dall'aggiudicazione.

  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 del prezzo in misura forfettaria pari al 15% del

prezzo di aggiudicazione. Nel caso detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal professionista delegato entro 15 giorni dalla ricezione della relativa comunicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo aggiudicazione, salvo restituzione di eventuale eccedenza all'esito del rendiconto degli esborsi effettivi (D.M. 15.10.2015 n. 227). In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate.

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di un mutuo concessa 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 d.lgs. 10 settembre 1993 n. 385(mutuo fondiario) potrà essere richiesto all'aggiudicatario, nel termine per il versamento del saldo prezzo, di versare direttamente all'Istituto mutuante, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal Professionista Delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata entro 90 giorni dall'aggiudicazione. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito.

Nel caso in cui il creditore procedente o un creditore intervenuto abbiano azionato un contratto di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 5 D. lgs. 1/9//1993 n. 385, ha facoltà di subentrare nel contratto di mutuo purchè entro 15 giorni dalla data di aggiudicazione definitiva, paghi al creditore fondiario le rate scadute, gli accessori e le spese; eventuali disguidi o omissioni nell'indicazione del calcolo da parte dell'istituto di credito o contestazioni del medesimo da parte dell'aggiudicatario non potranno essere addotte come giusta causa per il mancato versamento del prezzo e l'aggiudicatario sarà tenuto al

pagamento nel termine indicato nell'offerta o nel termine di 120 giorni all'esito gara.

INADEMPIENZA DELL'AGGIUDICATARIO

In caso di aggiudicazione, in mancanza di versamento del prezzo nel termine stabilito, il Giudice con decreto dichiara la decadenza dall'aggiudicatario e pronuncia la perdita della cauzione che resta acquisita a titolo di multa ai sensi dell'art. 587 c.p.c. tale disposizione si applica anche se l'aggiudicatario non ha versato anche una sola rata entro 10 giorni dalla scadenza.

2. 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 Professionista 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 conformità a quanto previsto dall'art. 585 ult. comma c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'esecuzione, inserirà la seguente dizione: "*rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di euro…….. da parte di….a fronte del contratto di mutuo a rogito ……del…rep….e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che,*

conformemente a quanto disposto dall'art. 585 ult. Comma c.p.c,. è fatto divieto al Conservatore dei RR. II di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota".

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.

3. Qualora l'aggiudicatario lo richieda, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.
4. 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 suo studio in Matera alla Via Bari n. 4 ovvero dal Gestore della Vendita Telematica presso la sala d'asta allestita all'interno del Tribunale di Matera.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

1. Il bene oggetto di pignoramento è posto in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova, e viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura.
2. L'immobile viene posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia di stima che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta, quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dal perito.
1. Il Professionista Delegato provvederà a disporre la restituzione delle cauzioni prestate dagli offerenti che non si siano resi aggiudicatari dei

beni venduti ed a depositare la cauzione dell'aggiudicatario sul conto della procedura;

2. Il Professionista Delegato comunicherà all'aggiudicatario, entro 20 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sui conti della procedura.
3. Il Professionista Delegato comunicherà immediatamente all'aggiudicatario le modalità di versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento dell'immobile gravanti sullo stesso.
4. Il Custode Giudiziario, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.
5. Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.
6. 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 del 06.06.2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli.
7. La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
8. 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, nonché qualsiasi altra difformità o vizio rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

9. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ricorrendone i presupposti, alla disciplina di cui agli artt. 17 comma 5^ e 40, comma sesto della L. della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro i 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
10. Gli oneri per l'eventuale condono edilizio saranno a carico dell'aggiudicatario.
11. I costi relativi all'acquisizione della certificazione energetica APE (ex ACE) di cui al D. Lgs. n. 192 del 2005, come modificato dal D. Lgs. 3.03.2011 entrato in vigore il 29.03.2011 in attuazione della Direttiva Comunitaria 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia, sono a carico dell'aggiudicatario.
12. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso di applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA' LEGALE

Del presente avviso di vendita dovrà essere data pubblica notizia con le seguenti modalità:

- Pubblicazione sul portale del Ministero della giustizia nell'area pubblica denominata *"portale delle vendite pubbliche"* unitamente a tutta la documentazione necessaria, secondo le specifiche tecniche previste sullo stesso Portale, almeno 45 giorni prima della udienza di vendita.

Gli ulteriori adempimenti pubblicitari saranno svolti a cura della Gruppo Edicom S.p.a..

Almeno 70 giorni prima della data della vendita, il Professionista delegato dovrà inviare la richiesta di pubblicazione che potrà essere inoltrata a mezzo posta, fax o e-mail alla società Gruppo Edicom S.p.a. Assieme alla richiesta di pubblicazione dovrà essere fornita la seguente documentazione: ordinanza/avviso di vendita, CTU con relative foto e planimetrie.

Ricevuta la richiesta di pubblicazione e la documentazione lo staff di Gruppo Edicom s.p.a. provvederà a Pubblicazione dell'avviso/ordinanza di vendita ed i relativi allegati sul sito www.asteannunci.it nonché sul sito Internet www.asteavvisi.it.

La pubblicazione dovrà avvenire almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

-Pubblicazione dell'avviso/ordinanza di vendita ed i relativi allegati sul sito internet/web Tv www.canaleaste.it almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto.

Pubblicazione sul quindicinale a diffusione nazionale "Rivista Aste Giudiziarie".

Invio dell'estratto, attraverso il servizio Postal target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito.

Pubblicazione degli avvisi di vendita sui principali siti Internet immobiliari privati (Es. casa.it, e-bay annunci, seconda mano, idealista.it, bakeka.it,) tramite il servizio Gestionale Aste.

- Il Professionista Delegato avrà cura di comunicare l'esito di ciascun esperimento di vendita, rispondendo all'e-mail inviata dallo Staff di Gruppo Edicom s.p.a. già Ediservice s.r.l. all'indirizzo di posta elettronica dallo stesso dichiarato, al fine di procedere alla pubblicazione dell'esito della vendita sui siti web sopra descritti.

  Maggiore informazione potranno acquisirsi presso lo studio dell'avv. Mariangela Strammiello sito in Matera alla Via Bari n.4 tel. 0835-271612

fax 0835.271640 cell. 348.5123745 pec. strammiello0899@cert.avvmatera.it

Matera, 5 Novembre 2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
Avv. Mariangela Strammiello

MARIANGELA
STRAMMIELLO
10.11.2026
11:39:47
GMT+01:00