

TRIBUNALE DI MATERA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 14/2023
G.E. dott.ssa VALERIA LA BATTAGLIA
Delegato: dott.ssa Domenica D'Effremo

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

La sottoscritta Domenica D'Effremo, dottore commercialista con studio in Matera alla Via XX Settembre n. 45, nominata delegato alla vendita dei beni oggetto della procedura esecutiva n. 14/2023,

AVVISA

che il giorno **QUINDICI del mese di DICEMBRE dell'anno DUEMILAVENTISEI, alle ore 16,00** presso la sala aste telematiche (Aula B) del Tribunale di Matera, **procederà alla vendita senza incanto, in via telematica e con eventuale gara tra gli offerenti in modalità sincrona mista**, dei seguenti immobili:

LOTTO UNICO

Piena proprietà di:

fabbricato ubicato nel Comune di Matera (MT), alla C.da Serra Rifusa snc, zona agricola ad una distanza dal centro di Matera di circa km 4,00, composto da 2 piani fuori terra, intercomunicanti, con annesso giardino pertinenziale recintato di circa 1.000 mq oltre un piano seminterrato.

Il piano terra ed il primo piano T-1, con accesso dal cortile, collegati mediante scala interna del tipo a chiocciola, sono adibiti ad abitazione che misura circa 84 mq, oltre balcone e terrazzo di circa 4,5 mq.

Il piano primo sottostrada S1, collegato all'abitazione da scala esterna, è adibito a deposito e misura circa 26 mq (superficie calpestabile).

Confini

Gli immobili confinano su tutti i lati con proprietà di terzi: a sud con particella 175 fg 30, ad ovest con particella 240 fg 30, a nord con particella 171 del fg 30, ad ovest con particella 178 fg 30.

Identificazione catastale: CATASTO FABBRICATI COMUNE DI MATERA

Fg	P.lla	Sub	Cat.	Cl.	Cons.	Rendita €
30	480	2	A/4	5	3,5 vani	171,72
30	480	3	C/2	4	58 mq	155,76

Stato dei luoghi

Il fabbricato fa parte di un fabbricato condominiale ed è in uno stato manutentivo sufficiente.

Non risulta agli atti l'esistenza di una servitù di passaggio. Pertanto, l'accesso all'immobile è consentito, di fatto, attraverso una particella che appartiene a soggetto non debitore e che non è pignorata.

La corte esterna, allo stato attuale, non è inserita in planimetria catastale.

Su tale corte esterna risulta essere stato realizzato un manufatto in muratura adibito a garage completamente abusivo non sanabile. Sarà necessario, pertanto, demolirlo. Il costo della demolizione risulta pari a euro 5.080,00.

Prezzo base d'asta € 58.641,00

(euro cinquantottomilaseicentoquarantuno/00) + imposte dovute.

Prezzo minimo di offerta per la partecipazione all'asta pari al 75% del prezzo base d'asta e più precisamente € 43.981,00

(euro quarantatremilanovecentottantuno/00)

Offerte in aumento durante l'eventuale gara non inferiori a € 1.100,00

(euro millecento/00)

L'immobile è occupato dal debitore e non è dotato di APE.

I beni di cui sopra sono meglio descritti nell'elaborato peritale, disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it e sui siti ufficiali www.tribunale.matera.it e www.pvp.giustizia.it. Ad esso si fa espresso rinvio anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titolo gravanti sui beni.

Gli interessati potranno visionare gli immobili facendone richiesta scritta alla sottoscritta tramite il Portale delle vendite pubbliche (www.pvp.giustizia.it) e la visita si svolgerà entro i successivi 15 giorni.

Le operazioni di vendita ed ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della **vendita sincrona mista** di cui all'art. 22 del D.M. n. 32 del 26 Febbraio 2015. Le offerte di acquisto, quindi, potranno essere presentate sia su supporto analogico (ossia in modalità cartacea) che in via telematica (secondo le modalità di cui agli art. 12 e 13 del citato D.M.).

Il gestore della vendita telematica è la società "Gruppo Edicom SpA" C.F./P.IVA 05091140961 (portale telematico www.garavirtuale.it).

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

OFFERTE ANALOGICHE (CARTACEE)

Le offerte di acquisto analogiche dovranno essere presentate in busta chiusa, **senza** l'indicazione della procedura esecutiva, indirizzata alla dott.ssa Domenica D'Effremo, **entro le ore 12.30 del giorno 14 Dicembre 2026**, presso il suddetto studio in Matera, alla Via XX Settembre n. 45. Sull'esterno della busta saranno annotati, a cura del personale dello studio incaricato, il nome, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito, il nome del professionista delegato e la data della vendita.

L'offerta (in bollo da € 16,00) dovrà contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, salvo il caso di offerta sottoscritta da procuratore legale per persona da nominare), il quale dovrà presentarsi il giorno e nel luogo fissato per la vendita per partecipare all'eventuale gara. Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, nonché, se vi sono più lotti, il numero del lotto;

c) 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 base d'asta indicato all'avviso di vendita;

d) il termine di versamento del prezzo, in unica soluzione, e degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, comunque non superiore a 90 giorni. In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 90 giorni dalla aggiudicazione;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione delle perizie di stima.

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; originale della procura speciale o copia autentica della procura generale nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato; copia semplice della visura camerale della società ovvero documentazione attestante i poteri del rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi.

All'offerta dovrà, inoltre, essere allegato assegno circolare non trasferibile intestato alla "Proc. esecutiva n. 14/2023 – Tribunale Matera" e rilasciati da un Istituto di Credito a scelta dell'offerente, da inserire nella busta chiusa, di importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

OFFERTE TELEMATICHE

Le offerte per la vendita telematica andranno depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12¹ e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, cui si rinvia.

¹ Art. 12

Modalità di presentazione dell'offerta e dei documenti allegati

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
- b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
- e) la descrizione del bene;
- f) l'indicazione del referente della procedura;
- g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
- i) l'importo versato a titolo di cauzione;
- l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
- n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
- o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. 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.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata 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, 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 in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autentica e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

In particolare, l'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in forma telematica deve trasmettere l'offerta esclusivamente tramite un modulo web reso disponibile sul portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/>. In corrispondenza del dettaglio del lotto in vendita, è visibile un pulsante "*Vai al gestore vendita telematica*". Premendo questo bottone il presentatore sarà indirizzato all'inserzione sul Portale del gestore vendita telematica, nella pagina dell'inserzione, e in questa pagina è presente il link per la compilazione di un'offerta. Il presentatore deve completare tutte le informazioni richieste, scaricare il modulo precompilato e inviarlo all'indirizzo di posta elettronica certificata offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Si raccomanda di non tentare di aprire il file contenente l'offerta e restituito dal sistema (il file offerta è del tipo offerta_XXXXXXXXX.zip.p7m scaricato alla fine della procedura o dall'url ricevuta per email), pena l'alterazione dello stesso e l'invalidazione dell'offerta. Il modulo si compone di una pagina introduttiva e di 6 passi.

Si avvisa che l'offerente che intenda presentare offerta di 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".

Il presentatore dell'offerta dovrà procedere al pagamento del bollo digitale.

In caso di offerta telematica, la cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore, acceso presso Banca Sella SpA, avente IBAN: IT02A0326812000052914015770. Detto accredito deve avere luogo non oltre cinque giorni prima del 14/12/2026, termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto; per ragioni di segretezza dell'offerta, il

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26.

Art. 13

Modalità di trasmissione dell'offerta

1. L'offerta e i documenti allegati sono inviati a un apposito indirizzo di posta elettronica certificata del Ministero mediante la casella di posta elettronica certificata indicata a norma dell'articolo 12, comma 1, lettera n).
2. Ciascun messaggio di posta elettronica certificata per la vendita telematica contiene, anche in un allegato, l'attestazione del gestore della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica di aver provveduto al rilascio delle credenziali previa identificazione del richiedente a norma del presente regolamento.
3. Quando l'identificazione è eseguita per via telematica, la stessa può aver luogo mediante la trasmissione al gestore di cui al comma 1 di una copia informatica per immagine, anche non sottoscritta con firma elettronica, di un documento analogico di identità del richiedente. La copia per immagine è priva di elementi attivi ed ha i formati previsti dalle specifiche tecniche stabilite a norma dell'articolo 26. Quando l'offerente non dispone di un documento di identità rilasciato da uno dei Paesi dell'Unione europea, la copia per immagine deve essere estratta dal passaporto.
4. Il responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero verifica, su richiesta dei gestori di cui al comma 1, che il procedimento previsto per il rilascio delle credenziali di accesso sia conforme a quanto previsto dal presente articolo e li iscrive in un'apposita area pubblica del portale dei servizi telematici del Ministero.

Art. 14

Deposito e trasmissione dell'offerta al gestore per la vendita telematica

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'offerta pervenuta all'indirizzo di posta elettronica certificata di cui all'articolo 13, comma 1, è automaticamente decifrata non prima di centottanta e non oltre centoventi minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
3. Il software di cui all'articolo 12, comma 3, elabora un ulteriore documento testuale, privo di restrizioni per le operazioni di selezione e copia, in uno dei formati previsti dalle specifiche tecniche dell'articolo 26. Il documento deve contenere i dati dell'offerta, salvo quelli di cui all'articolo 12, comma 1, lettere a), n) ed o).
4. L'offerta e il documento di cui al comma 2 sono trasmessi ai gestori incaricati delle rispettive vendite nel rispetto del termine di cui al comma 1.

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. 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 della verifica dell'avvenuto versamento delle cauzioni, prevista nell'art. 17 co. 2 D.M. 32/2015, dovranno essere comunicati all'operatore di sala d'asta o al professionista delegato non prima di centottanta minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

Vale quanto indicato alle lettere b) e c) del paragrafo “offerte analogiche”.

Si rinvia, espressamente, al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> ed ai manuali ivi pubblicati per poter procedere alla presentazione dell'offerta telematica.

Si precisa che al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

Si specifica che tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti cod. proc. civile, 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 ovvero dal gestore della vendita telematica presso la sala d'asta presso il Tribunale di Matera.

L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi previsti dall'art. 571 terzo comma c.p.c.. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggiore offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA GARA

La gara sarà svolta dinanzi al professionista, presso l'aula B del Tribunale di Matera, tra gli offerenti telematici che partecipano in via telematica e gli offerenti su supporto analogico che partecipano di persona o a mezzo avvocato delegato, nella data ed all'ora indicata nella parte iniziale del presente avviso.

In tale data e a tale ora, il professionista provvederà a ricevere dal gestore della vendita telematica le offerte di vendita depositate telematicamente ed a procedere alla apertura delle buste contenenti le offerte formulate in via analogica, ad esaminarle e a prenderne atto, ove ritenute valide ed efficaci.

In caso di offerta unica:

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta, si procederà all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente;
- se l'offerta è inferiore al prezzo base d'asta in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$ si procederà all'aggiudicazione salvo che: 1) il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; 2) siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss c.p.c.;
- se l'offerta è pari o superiore ad $\frac{1}{4}$ del prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanza 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, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base dell'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 indicato nella parte iniziale del presente avviso di vendita.

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

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

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

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa.

Nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità, in caso di parità della cauzione l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, nel caso sia indicato lo stesso termine di pagamento, sarà scelto l'offerente che per primo avrà depositato la busta.

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'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.

Dopo la gara, le cauzioni saranno restituite a coloro che non siano aggiudicatari.

Nel caso di procuratore legale, cioè avvocato, che abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, questi dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

Si procederà alla vendita senza incanto anche se alla data fissata per l'asta nessuno degli offerenti sia presente materialmente o rinunci, e quindi non si possa dar luogo alla gara, in quanto le offerte sono irrevocabili; in tale caso l'immobile sarà aggiudicato al maggior offerente a cui sarà data comunicazione dell'avvenuta aggiudicazione da parte del professionista delegato.

E' fatto onere alle parti e ai creditori iscritti non intervenuti di presenziare alla vendita per eventuali osservazioni in ordine all'offerta.

L'aggiudicatario dovrà provvedere, entro il termine indicato nell'offerta e comunque non oltre 90 giorni dall'aggiudicazione, a versare il saldo del prezzo di aggiudicazione e le spese conseguenti al trasferimento sul c/c intestato alla procedura ed aperto presso la Banca Nazionale del Lavoro presente all'interno del Palazzo di Giustizia. La contabile del pagamento sarà depositata presso lo studio del professionista delegato entro il termine stabilito per il saldo del prezzo di aggiudicazione.

Ogni onere fiscale derivante 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 saranno a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate, nel termine e con le modalità indicate nel periodo precedente per il versamento del saldo prezzo, in misura forfetaria pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o restituzione di

eventuale eccedenza all'esito del rendiconto degli esborsi effettivi (D.M. 15 ottobre 2015 n. 227).

Le coordinate bancarie del conto corrente dedicato saranno comunicate per tempo dal professionista delegato.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1) Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e diritto, eventualmente locativo, in cui si trovano con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

2) La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi, mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Di conseguenza l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere, ivi compresi ad esempio, quelli urbanistici o 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 riconoscimento, indennità o riduzione del prezzo.

3) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti; al riguardo si precisa che gli stessi sono gravati da formalità pregiudizievoli delle quali sarà ordinata la cancellazione con il decreto di trasferimento. Le spese per la cancellazione delle suddette formalità sono a cura e spese della procedura.

4) 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.

5) Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n. 646, richiamato dal D.P.R. n. 7 del 1976, ovvero ai sensi dell'art. 38 del decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata nello stesso termine del versamento del saldo prezzo; l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito.

6) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e di ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo 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 note che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c. è fatto divieto al Conservatore del 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.

7) 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;

8) I costi relativi alla acquisizione della certificazione energetica (ACE) di cui al D.Lgs. 192/2005, come modificato dal D.Lgs. 3 marzo 2011 entrato in vigore il 29 marzo 2011 (in attuazione della Direttiva Comunitaria 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) sono a carico dell'aggiudicatario.

9) La partecipazione all'incanto presuppone la conoscenza integrale dell'ordinanza di vendita e della relazione di stima che potranno essere consultate, unitamente all'avviso di vendita, sui siti internet www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it e sui siti ufficiali www.tribunale.matera.it e www.pvp.giustizia.it.

PUBBLICITA'

Della vendita è data pubblica notizia con le seguenti modalità:

- pubblicazione sul portale del Ministero della giustizia dell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche", come previsto dall'art. 490 comma 1 c.p.c.: <https://pvp.giustizia.it/pvp/>;
- pubblicazione dell'avviso/ordinanza di vendita ed i relativi allegati sul sito internet ufficiale del Tribunale www.tribunale.matera.it e sul sito www.asteannunci.it iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 30/09/09 già predisposto per interoperare con il portale vendite del Ministero di Giustizia previsto dal DM 31/10/2006 e secondo modalità operative per la trasmissione dei dati e informazioni minime da pubblicare sui siti forniti dal DGSIA ed i relativi applicativi correlati, nonché sul sito internet www.asteavvisi.it iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 20/06/11. La pubblicazione dovrà avvenire almeno 45 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 iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 13/03/12 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, attraverso il servizio postal target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito;
- pubblicazione degli avvisi di vendita sui principali siti Internet immobiliari privati tramite il servizio Gestionale Aste.

Per informazioni gli interessati potranno rivolgersi presso lo studio del professionista delegato e custode, dott.ssa Domenica D'Effremo, sito in Matera alla via XX Settembre 45, tel. 0835/334093, mail nicadeffremo@gmail.com; domenica.deffremo@pec.commercialisti.it.

La richiesta di visione degli immobili deve essere effettuata accedendo al sito <https://pvp.giustizia.it/pvp/> e selezionando la voce "prenota visita immobile".

Matera, 1 settembre 2026

Il professionista delegato
Domenica D'Effremo