

Avv. Immacolata Nicoletti

TRIBUNALE DI MATERA

AVVISO DI VENDITA SINCRONA MISTA SENZA INCANTO

Procedura esecutiva immobiliare n. 14/2021 R.G.E.I.

Giudice dell'Esecuzione: Dr. ssa Francescapatrizia Berloco

Professionista Delegato: Avv. Immacolata Nicoletti

La sottoscritta **Avv. Immacolata Nicoletti** Professionista Delegato dal Giudice dell'esecuzione nel processo di espropriazione immobiliare n. 14/2021;

- Vista l'ordinanza di delega del G.E., dott.ssa Francescapatrizia Berloco, del 18.07.2023;
- Visto l'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

che il giorno **13 maggio 2024** alle **ore 15:30**, dinanzi a sé, presso **l'aula B, piano primo, sala aste telematiche del Tribunale di Matera in Viale Aldo Moro**, si procederà alla **vendita sincrona mista senza incanto** (2°esperimento) degli immobili, così come individuati nella relazione tecnica d'ufficio depositata in atti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO I

Piena proprietà di un appartamento con locale – garage, sito nel Comune di Montescaglioso in Viale Europa n. 40, in catasto al **Fg. 22, p.IIa 1478 sub 10**, scala D, interno 4, piano 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, superficie 153 mq, rendita € 537,12 e **sub 3**, piano T, categoria C/6, classe 4, consistenza 27, superficie 32, rendita € 89,24, intestati al debitore; tra i confini: lato Nord-Ovest, Nord-Est e Sud-Est, lato libero con affaccio su cortile condominiale, lato Sud-Ovest vano scala condominiale.

Prezzo base d'asta: € 110.075,00

Rilancio minimo in caso di gara: € 2.202,00

Offerta minima: € 82.556,00

Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto

LOTTO II

Piena proprietà di un appartamento con locale deposito, sito in Montescaglioso, Via G. D'annunzio n. 8/10, in Catasto al **Fg. 22, p.IIa 1408 sub 10**, piano 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, superficie 119 mq, rendita € 355,06; **sub 3**, piano T, categoria C/2, classe 6, consistenza 51 mq, superficie 57 mq, rendita € 118,53; **sub 7**, piano S1, categoria C/2, classe 5, consistenza 12 mq, superficie 15 mq, rendita € 23,55; **sub 8**, piano S1, categoria C/2, classe 5, consistenza 19 mq, superficie 28 mq, rendita € 37,29, intestati al debitore; tra i confini : Nord

Avv. Immacolata Nicoletti

particella 217 di proprietà di terzi e pozzo luce, Est Via Gabriele D'Annunzio, Sud particelle 1254, 1288 di proprietà di terzi,

Prezzo base d'asta: € 74.213,00

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.484,00

Offerta minima: € 55.660,00

Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto

LOTTO III

Piena proprietà di un locale deposito in Montescaglioso al Corso della Repubblica n. 23 in Catasto al **Fg. 21, p.IIa 656 sub 10**, piano T, categoria C/2, classe 8, consistenza 15 mq, rendita 48,03, intestato al debitore. L'immobile confina a Nord-Est con Corso della Repubblica, ad Ovest e Nord-Ovest con altra unità immobiliare di terzi, a Sud e Sud-Ovest con altra unità immobiliare di terzi e ad Est e Sud-Est con altra unità immobiliare di terzi.

Prezzo base d'asta: € 3.480,00

Rilancio minimo in caso di gara: € 70,00

Offerta minima: € 2.610,00

Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto

LOTTO IV

Piena proprietà di un'abitazione rurale sita in Montescaglioso, Località San Vito, in catasto al Fg. **71, p.IIa 5, sub 9**, piano T-1, categoria A/4, classe 5, consistenza 2 vani, superficie 62 mq, rendita € 82,43, intestato al debitore; confina a Nord con vano scala, bene comune identificato con il sub 4, a Ovest con il sub 4 e con altra unità immobiliare (sub1), a Est con altre unità immobiliari di proprietà di terzi, a Sud con area esterna comune.

Prezzo base d'asta: € 16.541,00

Rilancio minimo in caso di gara: € 331,00

Offerta minima: € 12.406,00

Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto

AVVERTE

Come segnalato nella relazione tecnica di stima del C.T.U. depositata in atti e visionabile sui siti internet www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it e www.pvp.giustizia.it o presso lo studio del Professionista Delegato, Avv. Immacolata Nicoletti in Matera alla via Pietro Nenni n. 10 (0835/331214):

il **Lotto I** sito all'interno di un recinto privato con discreta capacità di parcheggio è costituito da un appartamento per civile abitazione al piano secondo e da un garage al piano terra.

Per quanto riguarda la conformità catastale le differenze rilevate in merito alle altezze interne necessitano di un'opportuna pratica di regolarizzazione i cui oneri totali sono stati detratti dal

prezzo di stima.

Non si dichiara la conformità edilizia a causa della presenza di alcuni fattori di difformità rispetto al progetto approvato inerenti opere interne e modifiche prospettiche che necessitano di una regolarizzazione sulla base di quanto previsto dalla normativa di settore (D.P.R. 380/01) i cui costi, stimati in via indicativa, sono stati detratti dal prezzo di stima.

L'immobile è soggetto a Convenzione ai sensi dell'art. 35 della L. N. 865/1971. In relazione ai succitati vincoli convenzionali, il Dirigente pro-tempore del Settore Tecnico del Comune di Montescaglioso ha dichiarato che essendo il vincolo decaduto alla data di scadenza della Convenzione nulla è dovuto al Comune di Montescaglioso per l'affrancazione del vincolo del prezzo massimo.

Il **Lotto II** è costituito da un appartamento per civile abitazione sito al piano primo, da un deposito al piano terra e da due ulteriori depositi, di minore estensione al piano interrato.

Per quanto riguarda la conformità catastale del lotto sono state riscontrate irregolarità regolarizzabili mediante Pratica DOCFA i cui oneri totali sono stati detratti dal prezzo di stima.

Per quanto riguarda la conformità edilizia del lotto sono state riscontrate irregolarità regolarizzabili mediante Accertamento di Conformità ex art. 36 D.P.R. 380/01 i cui oneri totali, stimati in via indicativa, sono stati detratti dal prezzo di stima.

Si precisa che l'attuale lastrico solare, sebbene facilmente e liberamente accessibile dal vano scala del fabbricato, non risulta di pertinenza dell'unità in oggetto né appartenere al compendio pignorato.

Il **Lotto III** è costituito da un modesto locale ad uso deposito sito nel centro storico del comune di Montescaglioso.

Per quanto riguarda la conformità catastale del lotto sono state riscontrate irregolarità regolarizzabili mediante pratica DOCFA per presentazione di planimetria mancante i cui oneri totali sono stati detratti dal prezzo di stima.

Per quanto riguarda la conformità edilizia del lotto sono state riscontrate irregolarità regolarizzabili mediante Accertamento di Conformità ex art. 37 D.P.R. 380/01 i cui oneri totali, stimati in via indicativa, sono stati detratti dal prezzo di stima.

Il **Lotto IV** è costituito da un'abitazione rurale posta su due livelli inserita all'interno di un fabbricato di maggiore consistenza.

Per quanto riguarda la conformità catastale del lotto sono state riscontrate irregolarità regolarizzabili mediante affidamento incarico a tecnico abilitato il cui costo è stato detratto dal prezzo di stima.

Per quanto riguarda la conformità edilizia del lotto sono state riscontrate irregolarità regolarizzabili mediante Accertamento di Conformità ex art. 36/37 D.P.R. 380/01 i cui oneri totali stimati in via indicativa sono stati detratti dal prezzo di stima.

- Gli attuali dati identificativi catastali sono conformi a quelli contenuti nel pignoramento.
- Per quanto riguarda la consistenza e lo stato di fatto dell'immobile si rimanda alla C.T.U. depositata in atti;

Avv. Immacolata Nicoletti

- 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 immobili di cui ai Lotti N. I – III e IV sono nella disponibilità del debitore; il Lotto II risulta detenuto da soggetti non titolati (contratto di locazione non opponibile alla procedura). Il possesso delle unità deve comunque ritenersi temporaneo in quanto i beni pignorati, in caso di aggiudicazione, dovranno essere rilasciati in forza di Ordine di liberazione del Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 560 c.p.c..

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- a) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, 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 dall'esperto (per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge n. 47/85, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento);
- b) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli. 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);
- c) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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 o altro 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 /o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene;
- d) gli interessati potranno visionare gli immobili posti in vendita facendone espressa richiesta al professionista delegato, qualora sia anche custode giudiziario del compendio staggito, che provvederà ad accompagnare gli interessati medesimi presso i suddetti immobili. Le richieste di visita dei beni dovranno essere trasmesse tramite il portale delle vendite pubbliche e la visita si svolgerà entro i successivi quindici giorni;
- e) ogni onere fiscale derivante dalla vendita, la metà del compenso 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 sono a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate nel termine stabilito per il versamento del saldo prezzo in misura forfettaria pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o restituzione di eventuale eccedenza all'esito del rendiconto degli esborsi effettivi. Nello stesso termine l'aggiudicatario dovrà versare l'imposta iva, se dovuta;

Avv. Immacolata Nicoletti

- f) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (se esistenti al momento della vendita) che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- g) il custode giudiziario, qualora l'aggiudicatario lo richieda, procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura;
- h) 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 di tale certificazione sono a carico dell'aggiudicatario;
- i) l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it e sui siti ufficiali www.tribunalematera.it e www.pvp.giustizia.it.
- j) essendo le operazioni di vendita delegate ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, ovvero a cura del Cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato Avv. Immacolata Nicoletti;
- k) per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

La vendita senza incanto si svolge con modalità telematica sincrona mista.

Il gestore della vendita telematica, autorizzato con ordinanza di delega è la società Edicom Finance Srl, corrente in Padova, Piazzetta Amleto Sartori n. 18 – 35173 Padova, P.Iva 05091140961, iscritta al registro di cui all'art. 3 del D.M. n. 32/2015, e.mail info.matera@ediservicesrl.it – info.veneziana@edicomsrl.it, tel. 0415369911, fax 0415351923, dotata di piattaforma gestionale all'indirizzo www.garavirtuale.it PDG di iscrizione n. 3 del 4.8.2017, autorizzata ai sensi dell'art. 2 lett.b D.M. 32/2015.

Le offerte di acquisto possono essere presentate in forma analogica-cartacea, oppure telematica.

➤ OFFERTE DI ACQUISTO IN FORMA ANALOGICA-CARTACEA

Le offerte in forma analogica-cartacea, in bollo da € 16,00, ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Studio del Professionista Delegato, Avv. Immacolata Nicoletti, dalle ore 9.30 alle ore 12.00, escluso il sabato, fino al giorno precedente la data della vendita (**10 maggio 2024**), pena la loro inefficacia. Sulla busta dovranno essere indicati esclusivamente il nome del Professionista Delegato o del Giudice dell'Esecuzione e la data della vendita ed a cura del Professionista Delegato le generalità di chi presenta l'offerta (che può essere persona diversa dall'offerente) e la data e l'ora del deposito. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta che può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile

intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Il regime patrimoniale dei coniugi; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge non offerente sia presente il giorno fissato per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.). Se l'offerente è in regime di separazione patrimoniale, dovrà allegare all'offerta di partecipazione ovvero produrre al momento del saldo prezzo di aggiudicazione, l'estratto dell'atto di matrimonio da cui risulti il regime patrimoniale indicato. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente è una società o persona giuridica dovrà essere allegata fotocopia del documento di identità, in corso di validità e codice fiscale del legale rappresentante oltre che visura camerale della società ovvero atto di nomina che giustifichi i poteri, documentazione, quest'ultima, risalente a non più di tre mesi;

- la dichiarazione della propria residenza e l'elezione di domicilio nel comune di Matera ai sensi dell'art.582 c.p.c.; in mancanza le notificazioni e le comunicazioni potranno essere effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Matera;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo base d'asta come indicato nell'avviso di vendita ed il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, salvo in ogni caso il disposto dell'art. 572 c.p.c. in tema di deliberazione sull'offerta;
- l'importo della cauzione prestata che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- nel caso in cui la dichiarazione di offerta è presentata da più soggetti, l'indicazione di quale tra questi ha, in via esclusiva, la facoltà di formulare offerte in aumento.

All'offerta dovrà essere allegata fotocopia del documento di identità dell'offerente in corso di validità e del codice fiscale, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esec. N. 14/2021 R.G.E. Tribunale di Matera", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerta di acquisto, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al miglior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura del 10% del prezzo offerto.

Nel caso di offerta presentata da un procuratore legale 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 della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

➤ **OFFERTE DI ACQUISTO IN FORMA TELEMATICA**

Le offerte in forma telematica dovranno essere depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e segg. del D.M. n. 32/2015.

Avv. Immacolata Nicoletti

In particolare le offerte in forma telematica possono essere presentate, entro e non oltre le ore 12.30 del giorno precedente la data della vendita, mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it, previo accesso al portale delle vendite pubbliche (pvp.giustizia.it), esclusivamente tramite compilazione del modulo web "*offerta Telematica*"; si intenderanno depositate nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:

- dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, oppure
- dovrà essere trasmessa utilizzando la "*casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica*" appositamente rilasciata dal gestore della vendita Edicom Finance Srl; in tal caso la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: 1) 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; 2) 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; 3) il presentatore coincida con l'offerente, pertanto l'offerta dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente, fatta salva l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione;
- l'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi indicati nell'art. 571 c.p.c.;
- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile con modalità analogico/cartacea oppure a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Matera (0835/337835). Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, 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 – ed in ogni caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita – l'offerente sarà ammesso a partecipare alla vendita in forma analogica, previa esibizione al Professionista Delegato di prova della tempestiva presentazione dell'offerta;
- il medesimo presentatore può far pervenire per lo stesso esperimento di vendita e per ogni singolo lotto di quell'esperimento l'offerta di un solo soggetto; dopo la prima, le altre offerte saranno dichiarate inammissibili. La prima offerta è quella giunta, secondo la ricevuta di avvenuta consegna generata da parte del gestore dalla PEC del Ministero della Giustizia, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

Ai sensi dell'art. 12 D.M. n. 32/2015 l'offerta dovrà contenere:

- i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della Partita IVA;
- l'Ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;

Avv. Immacolata Nicoletti

- l'indicazione del professionista delegato (avv. Immacolata Nicoletti);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto che, a pena d'inefficacia, non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ al prezzo base della presente asta come indicato nell'avviso di vendita, il termine per il relativo pagamento (termine massimo 90 giorni non prorogabili), le modalità ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, salvo in ogni caso il disposto dell'art. 572 c.p.c. in tema di deliberazione sull'offerta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- l'importo versato a titolo di cauzione mediante bonifico bancario;
- la data, l'orario ed 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;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere comunicazioni;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- il codice IBAN sul quale avverrà la restituzione mediante bonifico della cauzione per il caso di mancata aggiudicazione, dandosi sin d'ora atto che il costo del bonifico verrà detratto dall'importo restituito.

All'offerta telematica dovranno essere allegati:

- la documentazione attestante il versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. La cauzione deve essere versata tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a Edicom Finance S.r.l. (IBAN IT02A0326812000052914015770) con causale "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale, al professionista delegato, né ad altro elemento che connoti la procedura; l'accredito della cauzione deve avvenire non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto; il mancato accredito del bonifico entro il predetto termine determina l'invalidità dell'offerta;
- 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 (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); se l'offerente è in regime di separazione patrimoniale, dovrà allegare all'offerta di partecipazione ovvero produrre al momento del saldo prezzo di aggiudicazione, l'estratto dell'atto di matrimonio da cui risulti l'indicato regime;
- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (visura camerale ovvero atto di nomina, risalente a non più di tre mesi) che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effettua l'offerta;
- autodichiarazione di presa visione della perizia di stima;
- l'offerta deve essere in regola con il bollo dovuto per legge (attualmente € 16,00) da

pagarsi con modalità telematica (bonifico bancario o carta di credito); in particolare, una volta generata l'offerta mediante la compilazione del relativo modulo sul portale delle vendite pubbliche, il presentatore dovrà dichiarare di essere esente dal pagamento del bollo, oppure di provvedere in autonomia a pagarlo e di allegarlo alla mail unitamente all'offerta.

- Per ogni ulteriore informazione più dettagliata sulla presentazione di offerta in forma telematica può consultarsi il "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*" disponibile sul **Portale dei Servizi Telematici** al seguente link: https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_Telematica_PVP.pdf.

➤ **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

L'offerta per la vendita telematica ritualmente depositata viene automaticamente decifrata non prima di 180 (centottanta) e non oltre 120 (centoventi) minuti antecedenti l'ora fissata per le operazioni di vendita e quindi trasmessa al gestore incaricato della vendita il quale, almeno 30 (trenta) minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invia all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale. Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita viene trasmesso dal gestore a mezzo SMS al recapito di telefonia mobile indicato nell'offerta, ai sensi dell'art. 16 del D.M. n. 32/2015.

Le buste saranno aperte nel giorno, luogo e ora sopra specificati per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti comparsi, delle parti e dei loro avvocati.

Ai sensi dell'art. 20 del D.M. n. 32/2015, alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte, con modalità telematiche, il Giudice, il Professionista Delegato ed il Cancelliere. Con le medesime modalità possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal Professionista Delegato.

La gara, che si svolge in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, dopo l'eventuale dichiarazione di inammissibilità delle domande non idonee e l'eventuale comunicazione di modifiche relative allo stato di fatto e di diritto del bene che tempestivamente saranno comunicate dal celebrante a tutti gli offerenti, online e presenti personalmente, ammessi alla gara sincrona mista.

In caso di offerte telematiche, il portale del gestore della vendita telematica assicura l'accesso degli offerenti al documento informatico contenente i dati delle offerte e sostituisce i nominativi con pseudonimi od altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato.

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

In caso di pluralità di offerte valide, si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573, comma primo c.p.c..

Avv. Immacolata Nicoletti

Gli offerenti telematici prenderanno parte alla gara in via telematica; gli offerenti analogici vi prenderanno parte comparando personalmente presso l'aula B, sala aste telematiche del Tribunale di Matera.

Nel corso di tale gara, ciascuna offerta in aumento – da effettuarsi nel termine di 2 (due) minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come sopra determinato.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati sul 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 sul portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di 3 (tre) minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

E' rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci dovranno essere 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 di cauzione, l'offerta che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, sarà scelto l'offerente che per primo avrà depositato la busta.

Se l'offerta più alta o vantaggiosa è inferiore al prezzo base: qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile ex artt. 588 e 589 c.p.c., il bene è assegnato al creditore; ove nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

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

VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo nel termine indicato in offerta, ovvero in mancanza entro e non oltre 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione.

Il saldo del prezzo di aggiudicazione e le spese conseguenti al trasferimento saranno versati dall'aggiudicatario sul c/c intestato alla procedura ed aperto presso la Banca Nazionale del Lavoro; la distinta del versamento sarà depositata presso lo studio del professionista delegato entro il termine stabilito per il saldo del prezzo di aggiudicazione. In caso di inadempimento, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e pronunciata la perdita della cauzione a titolo di multa.

Nel medesimo termine stabilito per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà inoltre versare un ulteriore importo, in misura forfettaria pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o restituzione di eventuale eccedenza all'esito del rendiconto degli esborsi effettivi, per il pagamento degli oneri fiscali derivanti dalla vendita, della metà del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento della proprietà e delle relative spese generali (D.M. 227/2015), nonché delle spese effettivamente sostenute per l'esecuzione

Avv. Immacolata Nicoletti

delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dall'aggiudicazione), il delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata sul conto della procedura.

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16.7.1905 n. 646, richiamato dal D.P.R. n. 7 del 1976, ovvero ai sensi dell'art. 38 del D. Lgs. 10.9.1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 4° del citato D.Lgs. 385/1993, dovrà versare, nel termine indicato per il saldo del prezzo e comunque entro e non oltre 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, direttamente al creditore fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al credito dell'istituto mutuante, per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuato e comunicato dal professionista delegato al quale depositerà l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito. L'aggiudicatario, inoltre, dovrà versare al medesimo professionista, l'eventuale residuo del prezzo nonché gli ulteriori oneri, anche tributari, diritti e spese conseguenti alla vendita nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 90 giorni dall'aggiudicazione.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del prezzo, faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di 1° (primo) grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate, nel termine indicato per il versamento del saldo prezzo, e, comunque, entro e non oltre 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, direttamente dall'Istituto di Credito mutuante con le modalità indicate dal Professionista Delegato, mediante bonifico sul conto corrente della procedura esecutiva. L'aggiudicatario dovrà, quindi, consegnare al Professionista Delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con relativa nota di iscrizione e di avvenuta registrazione dell'atto. In caso di revoca dell'aggiudicazione e sempre che l'Istituto di Credito mutuante ne abbia fatto espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al Professionista Delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di Credito senza aggravio di spese per la procedura.

PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso sarà pubblicato sul **portale delle vendite pubbliche** (www.pvp.giustizia.it) entro 45 giorni precedenti il giorno fissato per la vendita, solo a seguito di avvenuto pagamento del contributo unificato di pubblicazione da parte del creditore procedente.

Tutti i seguenti adempimenti pubblicitari saranno svolti a cura della Edicom Finance S.r.l..

Pubblicazione dell'avviso/ordinanza di vendita e dei relativi allegati sul sito internet ufficiale del Tribunale di Matera www.tribunale.matera.it e sul sito www.asteannunci.it iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 30/09/09 già predisposto per inter-operare con il portale vendite del Ministero di Giustizia previsto dal DM 31/10/2006 e secondo le modalità operative per la trasmissione dei dati e informazioni minime da pubblicare sui siti fornite dal DGSIA, ed i relativi applicativi correlati, nonché sul sito internet www.asteavvisi.it iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 20/06/11, almeno 45 (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 iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 13/03/12, almeno 45 giorni prima

Avv. Immacolata Nicoletti

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 (es. casa.it; e-bay annunci; seconda mano; idealista.it; bakeka.it; immobiliare .it) tramite il servizio Gestionale Aste.

Maggiori informazioni presso l'Avv. Immacolata Nicoletti, professionista delegato e custode giudiziario, con studio legale in Matera alla via Pietro Nenni n. 10 – Tel. e fax 0835/331214 – PEC: nicoletti0317@cert.avvmatera.it.

Matera, 14 febbraio 2024

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO
F.to. Avv. Immacolata Nicoletti**