



TRIBUNALE DI MATERA

Fallimento: n. 29/2014

Giudice Delegato: dott.ssa T. Caradonio

Curatore: avv. S. Colucci

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE CON PROCEDURA COMPETITIVA TELEMATICA

L'avv. Stefania Colucci, con studio in Matera alla via Amendola n. 21 – tel/fax 0835/337263 – pec colucci0379@cert.avvmatera.it – curatore del fallimento n. 29/2014, dichiarato con sentenza del Tribunale di Matera del 1/10/2014,

- visto il provvedimento del Giudice Delegato, dott.ssa Tiziana Caradonio, del 01/02/2024 di autorizzazione al compimento degli atti conformi al supplemento al programma di liquidazione, già approvato dal comitato dei creditori in data 24/01/2024, e di contestuale autorizzazione alla vendita,
- visti gli artt. 107 e 108 della legge fallimentare,

AVVISA

Che a decorrere dal **26 giugno 2024 (con inizio alle ore 12.00)** al **16 luglio 2024 (con termine alle ore 12.00)**, avrà luogo in via esclusiva una procedura competitiva di vendita telematica accessibile dal sito www.doauction.it/www.garavirtuale.it, a mezzo della società commissionaria incaricata Gruppo Edicom SpA, del seguente bene immobile:

LOTTO UNICO

Corpo: A

Abitazione di tipo civile (A2), sita in Matera al Recinto di Via Giuseppe Impastato scala C1, piano 4, di mq 95 e altezza utile interna di ml. 2,70, con terrazzo a livello di mq. 105 e ripostiglio al piano terra di mq. 10.

In Catasto al foglio 51, particella 2715 subalterno 33, Recinto di via Giuseppe Impastato, piano 4-T, categoria A/2, classe 6, vani 6, superficie catastale 128 mq, rendita € 619,75

Corpo: B

Garage (C6) di mq. 16, con altezza utile interna di ml. 2,50.

In Catasto al foglio 51, particella 2715 subalterno 22, Recinto di via Giuseppe Impastato, piano T, categoria C/6, classe 9, consistenza mq 16, superficie catastale 18 mq, rendita € 48,75

L'Immobile è occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare

Prezzo base d'asta	€ 195.750/00 <i>(centonovantacinquemilasettecentocinquanta/00)</i>
Cauzione 10% del prezzo offerto	
Offerta minima	€ 146.812,50 <i>(centoquarantaseimilaottocentododici/50)</i>
Rilancio minimo (in caso di gara)	€ 4.000/00 <i>(quattromila/00)</i>

Si segnala che tali importi saranno soggetti a IVA come per legge, se dovuta.

Dalla perizia tecnica di stima del 16/1/2024, redatta dal consulente tecnico geom. Giovanni Sacco - pubblicata e visionabile sulla piattaforma web www.doauction.it/www.garavirtuale.it, sul portale www.portalevenditepubbliche.giustizia.it (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) e sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it e www.rivistastegiudiziarie.it - risulta quanto segue:

- **Descrizione:** Le unità immobiliari fanno parte di uno stabile condominiale, in zona periferica, con accesso da via Impastato e con accesso retrostante per i garage, costituito da cinque piani fuori terra.
Corpo: A - Abitazione di tipo civile (A2) – fg. 51 particella 2715 sub 33 L'unità si sviluppa su un unico livello al piano quarto con altezza utile interna di ml 2,70 ed è costituita da: ingresso, soggiorno- cucina, corridoio, n. 2 bagni, n. 3 vani letto, ripostiglio/lavanderia, per una superficie di mq 95,00, terrazzo a livello di mq 105,00, e locale accessorio, ripostiglio, al piano terra di mq 10,00. Stato di manutenzione: ottimo;
Corpo: B - Garage (C6) – fg. 51 particella 2715 sub 22 L'unità si sviluppa su un unico livello al piano terra con altezza utile interna di ml 2,50 ed è costituita da un unico ambiente di mq 16,00, con pavimento in ceramica, porta di accesso esterna in ferro ad apertura basculante. Stato di manutenzione: buono;
- **Confini:** L'abitazione al piano quarto confina con vano scala condominiale, sub 26, sovrastante unità immobiliare sub 31, unità immobiliare sub 32; il ripostiglio al piano terra confina con vano scala condominiale, sub 26, unità immobiliare sub 28; il garage confina con spazio condominiale, sub 18, unità immobiliare sub 21, unità immobiliare sub 23;
- **Conformità Catastale:** Lo stato di fatto è conforme alle planimetrie catastali in atti depositate con protocollo MT 0107525 in data 03/07/2009 (cfr. pag. 6 e allegati 6 - 8 della perizia di stima);
- **Conformità Edilizia/Urbanistica:** L'edificio condominiale, dove sono ubicate le unità oggetto di valutazione, è stato realizzato a seguito di rilascio da parte del Comune di Matera di Permessi di costruire prat. C/99/04 prot. n. 24285/04 del 03/06/2004, prot. n. 30652/07-33699 del 20/06/2007, prat. C/42/08 prot. n. 21988/08 del 21/01/2009;
- **Strumento Urbanistico adottato:** PEEP Via Gravina – l'ARCO. **Altre limitazioni d'uso: Convenzione edilizia ex art. 35 L. 865/71 e succ. modd. e intt. stipulata in data 12/01/2004, con durata ventennale e scadenza in data 12/01/2024 (art. 26 Convenzione). Per effetto dell'articolo 5 della Convenzione si rappresenta che il costo dell'area potrà, comunque, essere soggetto a revisione o conguaglio anche successivamente qualora diversamente determinato per effetto di specifiche disposizioni normative o per effetto di provvedimento dell'Autorità Giudiziaria che ridetermina coattivamente il valore delle aree espropriate. Tali eventuali variazioni non sono allo stato quantificabili. Nel titolo dovrà essere riportata la clausola "salvo conguaglio costo suolo" (cfr. pag. 6 e 7 della perizia di stima);**
- **Accessibilità dell'immobile ai diversamente abili:** Sì;
- **Attestazione Prestazione Energetica:** Scaduta. I costi relativi all'acquisizione della certificazione energetica (ACE) di cui al D.Lgs. 192/2005 sono a carico dell'aggiudicatario;
- **Dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico:** Presente;
- **Certificato di Agibilità:** Rilasciato in data 9/12/2009 Prot. 53865/09.
- **Spese di gestione condominiale:** Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: euro 1.300/00 circa. Alla data del 6/4/2024, dalla nota mail dell'amministratore del Condominio di via Giuseppe Impastato risultano spese condominiali scadute ed insolute pari ad euro 555/96. L'aggiudicatario definitivo sarà tenuto in solido al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate, ai sensi dell'art. 63 c. 4 disp. att._c.c.

DISCIPLINA DELLA VENDITA

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- Il compimento delle operazioni di vendita avverrà nelle forme della vendita telematica asincrona a tempo, tramite l'utilizzo della piattaforma web www.doauction.it/www.garavirtuale.it, gestita dalla società concessionaria Gruppo Edicom Spa, con sede a Mestre Venezia - Via Torre Belfredo n. 64 (pec commissionario.edicom@pec.it);

- Gli interessati potranno partecipare alla vendita esclusivamente in via telematica per il tramite del portale web www.doauction.it/www.garavirtuale.it mediante formulazione di offerta irrevocabile d'acquisto e versamento di una cauzione pari al 10% del prezzo offerto, in base alle istruzioni fornite dal sistema durante la procedura guidata di iscrizione alla gara; il prezzo offerto non potrà essere inferiore, a pena di inefficacia, di oltre un quarto (1/4) al prezzo base d'asta.
- Ogni interessato a partecipare dovrà procedere alla registrazione gratuita sul sito www.doauction.it/www.garavirtuale.it, accettando espressamente le condizioni generali nonché le modalità ed i termini prescritti nel presente avviso di vendita.
- Al momento della registrazione, a ciascun utente, viene richiesto di scegliere un nome utente ed una password allegando un valido documento d'identità, che costituiranno le credenziali di accesso al sito e di partecipazione alle singole aste;
- Se l'offerente è una persona giuridica dovrà registrarsi come tale nell'apposita sezione indicando i propri dati societari e avendo cura di allegare i relativi documenti richiesti;
- Il partecipante all'asta, regolarmente registrato, che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura (non necessariamente notarile), riportante tutti i dati del delegante e del delegato, nonché i riferimenti della procedura e del lotto in vendita, inviando la stessa prima della registrazione all'indirizzo pec commissionario.edicom@pec.it: in caso di procura da parte di persona fisica, la stessa dovrà essere corredata da copia di documento di riconoscimento in corso di validità e codice fiscale sia del delegato che del delegante da inviare prima della registrazione all'indirizzo pec commissionario.edicom@pec.it; in caso di procura da parte di persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da copia di documento di riconoscimento in corso di validità e codice fiscale sia del delegato che del delegante, oltre a copia di visura camerale risalente a non più di tre mesi da inviare prima della registrazione all'indirizzo pec commissionario.edicom@pec.it.
Il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale e, nello specifico, per il mancato versamento del saldo del prezzo, degli oneri accessori e dei compensi del Commissionario Edicom entro i termini indicati nel successivo paragrafo 5. (*"Disposizioni relative al pagamento del prezzo e degli oneri accessori"*). In ogni caso non verranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare".
- Le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal commissionario a mezzo mail e/o posta certificata.

2. VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

- Per essere ammesso alla vendita, ciascun offerente deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta pari al 10% del prezzo offerto, a pena di inefficacia;
Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario (se previsto, a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate nel portale) sul conto corrente intestato a: **GRUPPO EDICOM SPA IBAN IT90E0326804607052737800862 – Banca Sella Spa**, indicando quale **causale: "FALLIMENTO N. 29/2014 TRIB. DI MATERA - LOTTO UNICO"** e quanto indicato nel portale (id asta). L'accredito della cauzione, sul conto corrente indicato, dovrà avvenire entro le ore 12 del primo giorno feriale antecedente a quello del termine della gara. In seguito, accedendo all'asta dal sito precedentemente indicato, tramite l'apposita funzione "*Fai un'offerta*", sarà necessario procedere all'inserimento dei dati richiesti negli appositi campi, riguardanti il bonifico effettuato, entro i termini indicati per l'accredito, pena l'esclusione alla partecipazione alla gara.

La restituzione della cauzione per gli offerenti non vincitori della gara avviene con le seguenti modalità: 1) se la cauzione è stata costituita a mezzo di carta di credito il ripristino della sua piena disponibilità avviene entro 48 ore dalla richiesta o, se non vi è richiesta, automaticamente al termine della gara; 2) se la cauzione è stata versata a mezzo bonifico bancario, il Commissionario procederà alla sua restituzione con ordine di bonifico entro 48 ore dalla richiesta o se non vi è richiesta dell'interessato, nel più breve tempo

possibile dal termine della gara. Per tutte le ulteriori richieste, in merito alla gestione delle cauzioni, l'offerente non aggiudicatario potrà contattare il soggetto specializzato all'indirizzo mail: info@doauction.com specificando gli estremi dei pagamenti effettuati;

Le somme incamerate dal Commissionario, versate dal soggetto dichiarato aggiudicatario provvisorio a titolo di cauzione e, se disposto dalla Procedura, del saldo prezzo, verranno trasferite con ordine di bonifico sul conto corrente IBAN della Procedura;

3. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

- La vendita viene svolta esclusivamente in via telematica (*gara asincrona a tempo*) mediante l'acquisizione di offerte d'acquisto con gara al rialzo tra gli offerenti (partecipanti da remoto) entro il termine prestabilito per l'esperimento di vendita;
- L'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta effettuata per un prezzo maggiore. L'offerente, la cui offerta ha perso efficacia, può chiedere lo svincolo immediato della cauzione oppure mantenerla per un'eventuale successiva offerta migliorativa prima del termine della gara;
- A conclusione dell'asta telematica, l'utente che, allo scadere del termine, è risultato maggior offerente viene dichiarato aggiudicatario provvisorio.
- In caso di unica offerta valida ed efficace verrà disposta l'aggiudicazione provvisoria a favore dell'unico offerente;
- In caso di pluralità di offerte pervenute, verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha inserito nel sistema la migliore offerta valida entro il termine prestabilito di fine gara. Al fine di garantire la massima partecipazione ed assicurare il miglior realizzo alla procedura, in caso rilanci effettuati nei tre (3) minuti antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto automaticamente il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori tre (3) minuti fino all'esaurimento definitivo delle offerte.
- All'esito della gara telematica il Commissionario comunicherà sulla pec/mail della procedura la relazione finale di gara (contenente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario provvisorio ed attestante l'avvenuta acquisizione delle somme previste a titolo di cauzione);
- All'esito dell'individuazione dell'aggiudicatario provvisorio, il curatore depositerà in cancelleria tutta la documentazione relativa alla vendita e, fatta salva l'ipotesi di sospensione della vendita disposta dal G.D. ai sensi dell'art. 108 L.F. o dalla curatela fallimentare in caso di offerte (da presentare entro 10 giorni dall'aggiudicazione provvisoria) irrevocabili di acquisto migliorative ai sensi dell'art. 107 comma IV L.F., provvederà a comunicare all'aggiudicatario l'avvenuta aggiudicazione.

4. CONDIZIONI DELLA VENDITA

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- La vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'articolo 2922 c.c. L'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici ed ambientali, eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza, anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali, non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario.
- Per ogni condizione di vendita non espressamente indicata nel presente avviso si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale www.doauction.it/www.garavirtuale.it.
- I beni vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi, che saranno cancellati, ai sensi dell'art.108 della legge fallimentare, a spese e a cura dell'aggiudicatario (*cf. pag. 6 e 7 e allegato 10 della perizia di stima*).

5- DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

- Il saldo del prezzo, gli oneri fiscali e le spese conseguenti al trasferimento sono interamente a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versati, entro e non oltre il termine di 90 giorni dall'aggiudicazione, tramite bonifico bancario da effettuarsi sul conto corrente intestato a: PROCEDURA FALLIMENTARE N. 29/2014 DEL TRIBUNALE DI MATERA **IBAN IT38A0103016101000007336048** – Banca Monte dei Paschi di Siena Spa, indicando quale causale: "SALDO PREZZO VENDITA - FALLIMENTO N. 29/2014 TRIB. DI MATERA - LOTTO UNICO".
- Il pagamento dei compensi di vendita spettanti al Commissionario (pari a 3% oltre IVA del prezzo finale di aggiudicazione, fatto salvo diverso posizionamento in differente scaglione provvigionale), è a carico dell'acquirente e dovrà essere effettuato entro e non oltre 15 gg. dalla data di aggiudicazione provvisoria tramite bonifico bancario, o se previsto a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate a sistema, sul conto corrente intestato a GRUPPO EDICOM SPA **IBAN: IT16D0326804607052737800861** - Banca Sella S.p.a., accedendo al menù "profilo", sezione: "aggiudicazioni" e selezionando Banca Sella, avendo cura di registrare l'avvenuto pagamento.
- In caso di mancato versamento del saldo prezzo, degli oneri fiscali, delle spese di trasferimento e dei compensi del Commissionario nei termini sopra indicati, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e sarà pronunciata la perdita della cauzione, a titolo di penale; qualora il ricavato della nuova vendita, sommato alla cauzione confiscata, dovesse risultare inferiore al prezzo di aggiudicazione non versato, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza, ai sensi dell'art. 587 c.p.c.
- All'esito del versamento integrale del prezzo e dell'importo dovuto per oneri fiscali e tutte le spese di trasferimento (ivi compresi i compensi di vendita del commissionario), la proprietà dei beni verrà trasferita all'aggiudicatario tramite atto pubblico redatto da un Notaio. Le spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte, gli altri oneri e diritti nonché le spese tutte per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a carico dell'aggiudicatario, come pure le spese per l'eventuale acquisizione del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni. Una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il Giudice Delegato ordinerà, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli ai sensi dell'art. 108 comma 2 L.F

6 PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso di vendita, la perizia di stima con i relativi allegati necessari per la consultazione saranno pubblicati sul **Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia** www.portalevenditepubbliche.giustizia.it (www.pvp.giustizia.it), oltre che sul portale www.doauction.it/www.garavirtuale.it, dove sarà espletata la gara telematica, e sui siti internet autorizzati dal D.M. 31/10/2006 www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it, www.canaleaste.it, www.rivistastegiudiziarie.it. L'avviso di vendita e i relativi allegati saranno, altresì, pubblicati, sul quindicinale a diffusione nazionale "Rivista Aste Giudiziarie" nonché sui principali siti internet immobiliari privati.

7 ULTERIORI INFORMAZIONI

La presentazione dell'offerta presuppone l'integrale conoscenza del presente avviso di vendita, della perizia di stima redatta dal geom. Giovanni Sacco con i suoi allegati, nonché di ogni altra informazione inerente le condizioni della vendita e le sue modalità, ivi incluso lo stato di fatto e di diritto del bene. In ogni caso grava su ciascun interessato l'onere di prendere preventiva visione della perizia degli immobili costituenti il lotto in vendita e di tutta la documentazione inerente.

Tutti i documenti richiamati in perizia, ivi inclusi quelli di cui, per economia di atti, sia stato fornito, ai fini della pubblicazione, il solo stralcio, sono integralmente disponibili, e possono essere richiesti all'indirizzo pec del Curatore (colucci0379@cert.avvmatera.it).

Gli interessati potranno visionare l'immobile posto in vendita facendone richiesta mediante il "Portale delle Vendite Pubbliche" del Ministero della Giustizia www.portalevenditepubbliche.giustizia.it (www.pvp.giustizia.it) oppure inviando una mail all'indirizzo pec del curatore (colucci0379@cert.avvmatera.it).

Il commissionario Edicom fornirà ogni utile informazione, anche telefonica (375/6240254 -041/5369911) o tramite e-mail all'indirizzo info@doauction.com, agli interessati sulle modalità di vendita e di partecipazione, oltre che sulle caratteristiche e consistenza dei beni; a tal fine potrà essere contattato anche il curatore avv. Stefania Colucci – via Amendola 21 –MATERA - tramite pec all'indirizzo colucci379@cert.avvmatera.it o al nr. 0835/337263.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sul portale www.doauction.it/www.garavirtuale.it nonché alle vigenti norme di legge in materia.

Matera, 26 aprile 2024

avv. Stefania Colucci
il curatore del fallimento