

TRIBUNALE DI MATERA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura Esecutiva Immobiliare N. 83/2017 RGI
Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Valeria La Battaglia

AVVISO di VENDITA SINCRONA MISTA SENZA INCANTO

Lo scrivente, dott. Tommaso Fabbrizio, con studio in Ferrandina prov. (Mt) alla via Leonardo Da Vinci, sn, telefono: 0835/408683, pec:tommasofabbrizio@pec.it, e-mail: dottfabbrizio@gmail.com, nella qualità di Professionista Delegato alla vendita e Custode Giudiziario dei beni, con ordinanza del Giudice dell'Esecuzione del 25 novembre 2021, notificazione di cancelleria ai sensi del D.L. 179/2012 trasmesso a mezzo pec del 26 novembre 2021, con cui è stato disposto che 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 26.02.2015

rende noto

che il giorno **30 settembre 2024 dalle ore 15:00 alle ore 15:30**, dinanzi a sé, presso l'aula B primo piano, Sala aste telematiche del Tribunale di Matera, viale Aldo Moro, procederà al **Terzo esperimento di vendita sincrona mista senza incanto** del seguente bene immobile sito in Policoro prov. (Mt), così come individuato nella relazione tecnica d'ufficio depositata in atti:

LOTTO 001

Abitazione sito nel Comune di Policoro prov. (Mt) – via Monginevro n. 1

Dati catastali: iscritta in Catasto Fabbricati, Foglio 10, particella 535, subalterno 6, piano 2, comune Policoro (Mt), categoria A/3, classe 2, consistenza 7, superficie 144 mq, rendita catastale € 542,28.

Prezzo base d'asta:	€ 80.859,37
Offerta minima per la partecipazione all'asta:	€ 60.644,53
Offerta minima in aumento:	€ 2.000,00
Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto	

Come evidenziato nella relazione tecnica d'ufficio redatta dal Geometra Giovanni Coriglione, del 25/04/2019, depositata telematicamente in Cancelleria – Ufficio Esecuzioni Immobiliari in data 20/02/2020, il lotto sopra indicato è di proprietà dei due debitori eseguiti. Inoltre nella perizia di stima, ed alla quale si rinvia per maggiori dettagli, si evince che:

L'area sulla quale insiste il compendio immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare, è situata nella zona semi-centrale del centro abitato della cittadina di Policoro (Mt).

Non è presente l'attestazione di prestazione energetica; non si dichiara la conformità urbanistica.

L'unità immobiliare è disposta su un unico livello, posto al piano secondo di un edificio multipiano dotato di ascensore.

L'immobile risulta essere in discrete condizioni di conservazione ed è libero.

Si precisa ed evidenzia che

la relazione tecnica di stima del CTU depositata in atti è visionabile sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.tribunale.matera.it, www.portaledellevenditepubblichegiustizia.it o presso lo studio del Professionista Delegato, dott. Tommaso Fabbrizio, sito in Ferrandina prov. (Mt) alla via Leonardo Da Vinci, sn;

sussistono vincoli ed oneri a carico dell'immobile pignorato che saranno cancellati e regolarizzati al momento della vendita a spese della procedura;

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 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 dei beni posti in vendita corrisponde allo stesso Professionista Delegato dott. Tommaso Fabbrizio, con studio in Ferrandina prov. (Mt) alla via Leonardo Da Vinci sn – telefono 0835/408683 e cellulare 388/6574700.

Ai fini della completa descrizione del bene innanzi indicato e di quanto in premessa evidenziato, si rinvia alla perizia d'ufficio, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta unitamente all'allegata documentazione, disponibili per la consultazione sui siti sopra indicati e presso lo studio del professionista Delegato e Custode Giudiziario, sito in Ferrandina (Mt) via Leonardo Da Vinci sn.

Modalità' di Presentazione delle Offerte

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 Edicom Finance S.r.l. avente sede legale in Padova e titolare del portale www.garavirtuale.it.

Offerte di acquisto con modalità' analogica

L'offerta analogica, in bollo da € 16,00 deve essere depositata, ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., in busta chiusa presso lo Studio del Professionista Delegato, dott. Tommaso Fabbrizio, dalle ore 9,30 alle ore 12,00 fino al giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita (27.09.2024), ad eccezione del Sabato. Sulla busta dovranno essere indicate esclusivamente le generalità di chi deposita materialmente l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, il nome del professionista Delegato alla procedura, la data di vendita, nonché, a cura del soggetto ricevente, il giorno e l'ora del deposito. Nessuna altra indicazione – né numero o nome della Procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita o altro – deve essere apposta sulla busta, pena l'esclusione dell'offerta di acquisto. L'offerta che ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare personalmente o per mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579 c.p.c. ultimo comma, dovrà contenere:

- a. il cognome e nome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, il quale dovrà anche presentarsi alla udienza fissata per la vendita;
- b. dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- 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 d'asta, prezzo base indicato nel presente avviso di vendita e di 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;
- d. il termine di pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione e degli oneri accessori, diritti e spese conseguenti alla vendita, non potrà essere superiore a **90 (novanta)** giorni dall'aggiudicazione;
- e. l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia;
- f. 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 partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.);

- g. se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;
- h. se l'offerente agisce quale legale rappresentante di un altro soggetto, dovrà essere allegato il certificato del registro delle imprese in corso di validità da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- i. se l'offerente è una società, dovranno essere indicati i dati identificativi, inclusa la partita IVA e/o il codice fiscale, allegando una copia del certificato della Camera di Commercio da cui risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente per la partecipazione alla vendita.

All'offerta dovranno essere allegati:

- a. copia del documento di identità in corso di validità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; se l'offerente è in regime di separazione patrimoniale, dovrà allegare all'offerta o produrre al momento del saldo l'estratto dell'atto di matrimonio da cui risulti il regime di separazione patrimoniale; originale della procura speciale o copia autentica della procura generale nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- b. 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;
- c. se l'offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, dovrà allegare copia del documento di identità e codice fiscale del soggetto offerente e di chi sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- d. la cauzione (di importo pari al 10% del prezzo offerto), che in caso di offerta analogica, deve essere versata mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva e rilasciato da un Istituto di Credito a scelta dell'offerente. Il suddetto assegno 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. L'offerta di acquisto presentata è irrevocabile sino alla data della vendita fissata, con le eccezioni previste dall'art. 571 c.p.c.. Quanto al saldo del prezzo di aggiudicazione e alle spese conseguenti al trasferimento, essi saranno versati dall'aggiudicatario, entro i termini stabiliti, sul c/c intestato alla procedura ed aperto presso la Banca Nazionale del Lavoro presente all'interno del Palazzo di Giustizia a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva e/o mediante bonifico bancario sul conto corrente e all'iban che verranno comunicati dal Delegato professionista; nel caso di pagamento con assegno circolare lo stesso sarà depositato presso lo studio del Professionista Delegato.

Offerte di acquisto con modalità telematica

Le offerte di acquisto potranno essere presentate anche con modalità telematica entro le ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita (27.09.2024), con la procedura appresso descritta. Onde evitare l'incompleta presentazione dell'offerta telematica e della relativa documentazione allegata, che ne comporterebbe l'esclusione, è consigliabile iniziare il procedura con largo anticipo rispetto alla scadenza del termine fissato.

1) L'offerta di acquisto deve essere presentata tramite il modulo web "Offerta Telematica" messo a disposizione dal Ministero della Giustizia, che permette la compilazione guidata dell'offerta telematica per partecipare ad un determinato esperimento di vendita, ed a cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.garavirtuale.it. Dal modulo web è scaricabile il "*manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica*". L'offerta di acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it e si intenderanno depositati nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerta, a pena di inammissibilità, dovrà essere sottoscritta digitalmente, ovvero, sia utilizzando un certificato di firma digitale in corso di validità rilasciato da un organismo incluso nell'elenco pubblico dei certificatori accreditati, e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, ai sensi dell'art.12, comma 5 del D. M. n.32/2015.

In alternativa, l'offerente che intenda partecipare ad una vendita con tali modalità dovrà presentare l'offerta con modalità telematica, accedendo al Portale delle Vendite Pubbliche che si raggiunge alternativamente agli indirizzi: www.pvpgiustizia.it; www.portalevenditepubbliche.giustizia.it
L'offerta dovrà essere trasmessa, ai sensi dell'art.12 D.M.31/2015 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 – 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".

*

2) L'offerta deve contenere le medesime notizie dell'offerta analogica come innanzi descritta, in particolare, ai sensi dell'art. 12 D.M. n. 32/2015, l'offerta telematica dovrà contenere:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o partita iva (in caso di coniuge in regime di comunione o separazione legale, persona giuridica, minore, interdetto o inabilitato, si rinvia a quanto innanzi scritto al paragrafo precedente;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (Tribunale di Matera);
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene (lotto, foglio, particella, ecc.);
- l'indicazione del referente della procedura (dott. Tommaso Fabbrizio);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto, che a pena di **inefficacia**, non potrà essere inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base della presente asta, il termine del relativo pagamento, che non può essere superiore a **90 giorni**, le modalità ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, salvo in ogni caso quanto disposto dall' art.572 c.p.c. in tema di deliberazione sull'offerta;
- l'importo versato a titolo di cauzione mediante bonifico bancario;
- la data, l'orario ed il numero CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le 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 atto sin da ora che il costo del bonifico verrà detratto dall' importo restituito;
- 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 deve essere corredata dalla stessa documentazione prevista per l'offerta analogica come innanzi descritta oltre la prova del deposito della cauzione pari al 10% del prezzo offerto.

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 Edicom Finance S.r.l. 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. Il giorno della vendita, dinanzi al Professionista Delegato presso l'aula B, sala aste telematiche del Tribunale di Matera, si procederà all'apertura delle buste, alla deliberazione sulle offerte (gli offerenti virtuali saranno collegati in remoto tramite la piattaforma del gestore della vendita) e all'eventuale gara tra gli offerenti. Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è **irrevocabile**. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita. Le buste saranno aperte, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita, alla presenza degli offerenti comparsi, delle parti e dei loro avvocati; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara sull'offerta più alta – nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto determinato nel presente avviso – ed il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del migliore o del primo offerente; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita. Nel caso in cui il procuratore legale, cioè l'avvocato che ha effettuato l'offerta, sia rimasto aggiudicatario del bene per persona da nominare, dovrà dichiarare al Professionista Delegato il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, nei tre giorni successivi alla vendita, depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale rilasciata in data non successiva alla vendita stessa.

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, salvo conguaglio o restituzione di eventuale eccedenza all'esito del rendiconto degli esborsi effettivi (D.M. 15.10.2015 n. 227).

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di 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 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 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.

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 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.

Svolgimento delle Operazioni di Vendita

Il Professionista Delegato, il giorno ed all'ora indicati nell'avviso di vendita alla presenza degli offerenti comparsi, delle parti e dei loro avvocati, riceverà dal gestore della vendita telematica, Edicom Finance S.r.l., le offerte di vendita depositate telematicamente, provvederà all'apertura delle buste contenenti le offerte formulate in via analogica, ad esaminarle e a prenderne atto, ove ritenute valide ed efficaci;

Il Professionista Delegato provvederà a deliberare sulle offerte di acquisto redigendo verbale delle relative operazioni, anche attraverso quanto trasmessogli dal gestore della vendita telematica Edicom Finance Srl, o acquisito dal relativo sito www.garavirtuale.it, 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 di vendita 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 ai sensi dell'art. 572, comma 2, c.p.c.;
- se l'offerta è inferiore al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, essendo le operazioni di vendita delegate ex art. 591 bis cpc, ai sensi dell'art. 572 comma 3 cpc, 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 comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'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 tre 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 comparazione 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 anche della terza vendita** il Professionista Delegato provvederà:

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 precedente 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 incumbente nessuno degli offerenti sia presente materialmente o rinunci; in tal caso, non potendosi dar luogo alla gara, comunicherà al maggior offerente l'avvenuta aggiudicazione.

Condizioni Generali di Vendita

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura. L'immobile viene posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia di stima che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta.

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. 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.

Il Professionista Delegato comunicherà immediatamente all'aggiudicatario le modalità di versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento dell'immobile gravanti sullo stesso.

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.

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.

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 ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.

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 giugno 2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. 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.

La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad

esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

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, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro i 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

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. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso di applicano le vigenti norme di legge.

Pubblicità Legale

Della 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", come previsto dall'art. 490 comma 1 c.p.c.;
- Il delegato dovrà provvedere alla pubblicazione sul Portale delle vendite pubbliche dell'avviso di vendita e di tutta la documentazione necessaria secondo le specifiche tecniche consultabili sullo stesso portale almeno 50 giorni prima della udienza di vendita (pubblicazione che sostituirà la pubblicazione dell'avviso di vendita sull'albo del Tribunale).

Gli ulteriori adempimenti pubblicitari saranno svolti a cura della Ediservice S.r.l. 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 Ediservice S.r.l.. 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 Ediservice S.r.l. provvederà a svolgere le seguenti attività:

- 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 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 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.
- Il Professionista Delegato avrà cura di comunicare l'esito di ciascun esperimento di vendita, rispondendo all'e-mail inviata dallo Staff di 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.

Maggiori informazioni presso il dott. Tommaso Fabbrizio, con studio in Ferrandina (Mt) alla via Leonardo Da Vinci, sn tel. 0835/408683, pec: tommasofabbrizio@gmail.com, e-mail: dottfabbrizio@gmail.com.

Per il supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione è inoltre possibile ricevere assistenza contattando il gestore tecnico Edicom Finance srl ai seguenti recapiti, attivi dal lunedì al venerdì, dalle ore 9 alle 13 e dalle ore 14 alle 17: sede di Mestre 041/5369911 – 041/5361923; sede di Palermo 091/7308290 – 091/6261372; sede di Matera 0835/1979370; email venditetelematiche@edicomsrl.it – info@garavirtuale.it.

Ferrandina (MT), 24 maggio 2024

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO
dott. Tommaso Fabrizio**