

TRIBUNALE DI MATERA

Procedura esecutiva immobiliare n. 30/2014 R.G.E.I.

G.E.: dott.ssa Francescapatrizia Berloco

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

TRIBUNALE DI MATERA - U.N.E.	
PERVENUTO IL	
21 MAG. 2024	
n. 201	Cron. AB
TRASF. €	
SPESA POSTALE €	12,21

Il sottoscritto avv. Antonio Iuliano, con Studio Legale sito in Matera alla via De Sariis, 4 (tel. e fax: 0835-332242; P.E.C.: iuliano0382@cert.avvmatera.it), in qualità di professionista delegato ex art. 591-bis c.p.c. nella procedura esecutiva in epigrafe indicata, in forza di ordinanza resa all'udienza del 14.12.2021,

AVVISA

che il giorno **23.09.2024**, alle ore **15:00**, presso l'Aula B, sala aste telematiche del Tribunale di Matera (v.le Aldo Moro), si procederà alla **QUARTA VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITÀ SINCRONA MISTA**, mediante deliberazione sulle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti presenti, dei beni immobili di seguito descritti, alle condizioni sotto riportate:

LOTTO UNICO

DESCRIZIONE

- Piena proprietà di un terreno agricolo con annessi fabbricati ad uso abitativo e deposito siti in Pomarico alla c.da Salsa Bordazzo, s.n. civ., in Catasto Fabbricati al fg. 15, p.lla 325, sub 3-4; p.lla 326, sub 1; p.lla 406, sub 1. In Catasto Terreni al fg. 6, p.lle 166, 251, 253; fg. 15, p.lle 150, 219, 241, 242, 302, 306, 324; fg. 14, p.lle 136-169.

Tutte le particelle sopra elencate risultano in proprietà al debitore.

I beni sono analiticamente descritti nella relazione di stima dell'esperto estimatore, da intendersi parte integrante del presente avviso di vendita e alla quale si rinvia interamente, disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso stesso, sui siti internet: www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.tribunalematera.it (sito ufficiale del Tribunale di Matera) e www.pvp.giustizia.it.

CONFINI

Nella perizia di stima non sono riportati i confini di nessuno degli immobili posti in vendita.

STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

Attualmente i terreni risultano nello stato di "liberi", la restante parte del compendio pignorato è occupata dal debitore e dai suoi familiari.

In ogni caso la detenzione da parte di chi attualmente occupa i beni deve ritenersi temporanea, in quanto gli immobili, in caso di aggiudicazione, saranno liberati con spese a carico della procedura, salvo che l'aggiudicatario esenti il custode da tale incumbente.

TRIBUNALE DI MATERA - U.N.E.P.
AUT. II

CONFORMITÀ CATASTALE E REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA

Dalla perizia di stima risulta che per l'unità immobiliare censita presso il Catasto Fabbricati al fg. 15, p.la 406, *sub* 1, la planimetria reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio, risulta essere assente. Pertanto, è stata fatta un'attribuzione di rendita catastale. Invece, per il fabbricato censito presso il Catasto Fabbricati al fg. 15, p.la 325, *sub* 4, la planimetria reperita presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio, non corrisponde all'effettivo stato dei luoghi, in quanto l'intera unità immobiliare risulta divisa in due micro-unità adibite a deposito, attraverso la realizzazione di tramezzature interne.

Tali irregolarità sono regolarizzabili mediante accatastamento del fabbricato al 100% fg. 15, p.la 406, *sub* 1; variazione catastale fg. 15, p.la 325, *sub* 4.

Nello specifico, alla luce delle difformità catastali riscontrate, per procedere alla regolarizzazione della situazione catastale occorre aggiornare la planimetria catastale del locale depositato al piano terra, riportando l'effettiva suddivisione degli ambienti. Tale variazione comporta la soppressione dell'attuale subalterno catastale, la costituzione di due nuove unità catastali e la realizzazione dell'elaborato grafico planimetrico generale dei subalterni.

Inoltre, dalla consultazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pomarico delle pratiche edilizie relative all'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al fg. 15, p.la 325, *sub* 3, è emersa l'assenza di un recente titolo edilizio abilitativo che ne legittimi i lavori di ammodernamento/ristrutturazione del locale.

Tali irregolarità sono regolarizzabili mediante richiesta del permesso a costruire in sanatoria, ai sensi del D.P.R. n. 380/2001.

Alla luce delle difformità riscontrate, che consistono nell'esecuzione di opere edili in assenza di titolo edilizio abilitativo, in particolare la rimozione del muro spesso 10 cm che divideva il soggiorno dalla cucina a mezzo corridoio, e di conseguenza del muro spesso 10 cm, dalla cui porta di 0,90 cm * 2,10 si accedeva alla zona notte dell'immobile, occorre procedere alla redazione *ex novo* del progetto architettonico ai sensi della vigente normativa.

Ancora, dalla consultazione presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pomarico delle pratiche edilizie relative all'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al foglio 15, p.lle 326 *sub* 1 - 328 *sub* 1, è emersa l'assenza di un recente titolo edilizio abilitativo che ne legittimi i lavori di ammodernamento/ristrutturazione del locale.

Tali irregolarità sono regolarizzabili mediante richiesta del permesso a costruire in sanatoria ai sensi del D.P.R. n. 380/2001.

Alla luce delle difformità riscontrate, consistenti nell'esecuzione di opere edili in assenza di titolo edilizio abilitativo, occorre procedere alla redazione *ex novo* del progetto architettonico ai sensi della vigente normativa. Nello specifico, è stato verificato l'abbattimento del muro taglia-fuoco che, nel progetto presentato dal geom. Francesco Ferrara al Comune di Pomarico, delimitava la zona adibita a fienile, dividendo la stalla bovini dalla stalla ovis. Infine, sono state murate porte e finestre, che avrebbero garantito maggiore areazione all'interno del capannone.

Sono state riscontrate, infine, le seguenti irregolarità: per l'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati al fg. 15, p.lla 325, sub 4, dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pomarico, è emersa l'assenza di un recente titolo abilitativo, che ne legittimi i lavori di ammodernamento/ristrutturazione del fabbricato.

Tali irregolarità sono regolarizzabili mediante richiesta del permesso a costruire in sanatoria ai sensi del D.P.R. n. 380/2001.

Alla luce delle difformità riscontrate, consistenti nell'esecuzione di opere edili in assenza di titolo edilizio abilitativo, occorre procedere alla redazione *ex novo* del progetto architettonico ai sensi della vigente normativa.

Gli immobili, invece, sono tutti conformi dal punto di vista urbanistico.

In ogni caso si avverte che, se dovessero esserci situazioni di irregolarità urbanistico-edilizie, l'aggiudicatario, ove consentito ed in presenza dei presupposti di legge, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, quinto comma, del D.P.R. n. 380 cit., e di cui all'art. 40, sesto comma, della legge n. 47 cit., nonché potrà ricorrere, sempre ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge n. 47 cit., come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. n. 380 cit., purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO

- Prezzo base del lotto unico determinato dal C.T.U. nella relazione di stima e nell'integrazione datata 12.06.2022: € 128.945,95 (€ centoventottomilanovecentoquarantacinque/95), così composto: € 30.754,00 per i terreni nello stato di "liberi"; € 78.274,00 per la restante parte del lotto occupata dal debitore e dai suoi familiari; € 19.917,33 per costi di regolarizzazioni tecniche.
- Prezzo base d'asta stabilito dal Giudice dell'esecuzione per la prima vendita: € 111.028,62 (€ centoundicimilaventotto/62);
- Prezzo base d'asta della seconda vendita (prezzo base d'asta della prima vendita ribassato di $\frac{1}{4}$): € 83.271,47 (€ ottantatremiladuecentosettantuno/47);
- Prezzo base d'asta della terza vendita (prezzo base d'asta della seconda vendita ribassato di $\frac{1}{4}$): € 62.453,60 (€ sessantaduemilaquattrocentocinquante/60);
- **Prezzo base d'asta stabilito dal Giudice dell'esecuzione per la quarta vendita: € 48.840,00 (€ quarantottomilaottocentoquaranta/00).**

OFFERTA MINIMA

- Offerta minima per poter partecipare all'asta: € **36.630,00 (€ trentaseimilaseicentotrenta/20)**, corrispondente al prezzo base d'asta stabilito dal Giudice dell'esecuzione per la presente vendita, diminuito in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$.

AUMENTI SULL'OFFERTA (RILANCI) IN CASO DI GARA

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c., eventuali aumenti sull'offerta (rilanci) non potranno essere inferiori ad € 1.000,00 (€ mille/00), pari a circa il 2% del prezzo base d'asta.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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 D.P.R. 6 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. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, la mancanza di qualità o la difformità della cosa venduta, nonché la presenza di oneri di qualsiasi genere, anche se occulti o non considerati in perizia, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero quelli derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento degli impianti alle leggi vigenti, nonché le spese condominiali dell'anno in corso e di quello precedente non pagate dal debitore, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica ed edilizia, l'aggiudicatario, ove consentito ed in presenza dei presupposti di legge, potrà ricorrere alla disciplina di cui all'art. 40 L. 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 gg. dalla notifica del decreto di trasferimento.

Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

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

Il gestore della vendita telematica, autorizzato con ordinanza del Giudice dell'esecuzione del 02.12.2021, è EDICOM FINANCE s.r.l., con sede in Padova alla p.tta Sartori, 18 (e-mail: info.matera@ediservicesrl.it e info.venezia@edicomsrl.it; tel. 041-15369911; fax: 041-5351923), dotata di piattaforma gestionale all'indirizzo www.garavirtuale.it.

A norma dell'art. 571 c.p.c. ognuno, tranne il debitore, può fare offerte di acquisto, personalmente o a mezzo di procuratore legale (in quest'ultimo caso anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c.).

Si avverte che, salvo quanto previsto dall'art. 571, terzo comma, c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si procederà alla vendita anche se alla data fissata per tale incumbente nessuno degli offerenti compaia o se gli stessi rinuncino a comparire; in tali casi, non potendosi dar luogo alla gara, si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente, che ne riceverà comunicazione.

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 saranno effettuate presso la Cancelleria.

1. OFFERTA ANALOGICA

Descrizione della busta

L'offerta analogica dovrà essere depositata in busta chiusa presso lo Studio del professionista delegato, sito in Matera alla via De Sariis, 4, dalle ore 16:00 alle ore 17:00, ad eccezione del sabato, della domenica e dei giorni festivi, fino al 20/09/2024, giorno antecedente a quello della vendita. L'offerta di acquisto è **inefficace** se perviene oltre il termine poc'anzi indicato.

Sulla busta dovrà essere indicato solamente:

- il nome del Professionista delegato alla procedura o del Giudice dell'esecuzione;
- la data della vendita.

A cura del professionista delegato, all'esterno della busta saranno annotate:

- le sole generalità, previa identificazione, di chi materialmente provvede al deposito dell'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente);
- l'ora del deposito.

Nessun'altra indicazione, come, ad esempio, il numero o il nome della procedura, il bene per cui è stata fatta l'offerta o l'ora della vendita, dovrà essere apposta sulla busta.

Contenuto dell'offerta

L'offerta, redatta mediante istanza sottoscritta da tutti i soggetti in favore dei quali l'immobile dovrà essere intestato ed in regola con il bollo da € 16,00, dovrà contenere:

- cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio e stato civile del soggetto o dei soggetti cui andrà intestato l'immobile;
- in caso di offerente persona giuridica o ente dotato di soggettività giuridica, l'offerta, sottoscritta dal legale rappresentante, dovrà recare i dati anagrafici completi di questi, la denominazione sociale, la sede e la partita IVA o il codice fiscale dell'ente;
- il numero della procedura esecutiva alla quale l'offerta si riferisce;
- i dati identificativi del lotto per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione, **a pena di inefficacia dell'offerta**, del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, **sempre a pena di inefficacia dell'offerta**, di oltre un quarto rispetto al valore d'asta indicato sia nell'ordinanza del 19.12.2019 emessa dal Giudice dell'esecuzione, sia nel presente avviso di vendita;
- l'indicazione del termine di pagamento del saldo del prezzo e degli oneri accessori che, in ogni caso, non potrà essere superiore a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione;
- l'indicazione di eventuali garanzie offerte per il pagamento del prezzo (fidejussione di istituto di credito o primaria compagnia assicuratrice), con la relativa documentazione asseverativa;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia e di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile;
- la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza, come detto, le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria;

- in caso di più soggetti in favore dei quali l'immobile dovrà essere intestato, la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se il coniuge non offerente coniugato in regime di comunione legale dei beni intende escludere il bene aggiudicato dalla comunione medesima, è necessario che partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c. Se l'offerente è in regime di separazione dei beni, dovrà allegare all'offerta di partecipazione, ovvero produrre al momento del versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, l'estratto dell'atto di matrimonio da cui risulti il predetto regime.

Se l'offerente è minorenne o interdetto o inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori o da chi ne ha la rappresentanza legale, allegando copie dei documenti di identità e del codice fiscale, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare.

Documenti da allegare

All'offerta analogica dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- 1) copie del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente (o degli offerenti) e del coniuge in comunione legale dei beni;
- 2) originale della procura speciale o copia autentica della procura generale nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- 3) copia semplice della visura camerale della società offerente ovvero documentazione attestante i poteri del legale rappresentante della persona giuridica offerente, risalenti a non più di tre mesi.

Cauzione

- 4) All'offerta dovrà essere allegato, a titolo di cauzione, un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva (Procedura esecutiva n. 98/2004 R.G.E.I. Tribunale di Matera) e rilasciato da un Istituto di Credito a scelta dell'offerente, pari, a **pena di inefficacia**, ad un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto. All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita.

2. OFFERTA TELEMATICA

L'offerta telematica dovrà essere presentata seguendo le indicazioni e modalità previste dagli artt. 12 e ss. del D.M.G. n. 32 del 26 febbraio 2015, cui si rinvia.

Compilazione del modulo web "Offerta telematica"

In particolare, l'offerta di acquisto telematica dovrà essere presentata compilando il modulo web "Offerta Telematica" messo a disposizione dal Ministero della giustizia sul portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it> o <https://venditepubbliche.giustizia.it> o <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>).

Nella compilazione guidata del modulo dell'offerta dovranno essere completati i seguenti sei passaggi, preceduti dall'informativa sulla *privacy*:

- 1° passaggio:** di sola lettura, riporta le informazioni del lotto in vendita;
- 2° passaggio:** inserimento delle generalità e dei riferimenti del presentatore, ossia di colui che compila l'offerta e la invia al Ministero della Giustizia mediante PEC, che potrebbe anche non coincidere con l'offerente o uno degli offerenti;
- 3° passaggio:** inserimento dei dati di tutti gli offerenti;
- 4° passaggio:** indicazione dei titoli (proprietà, nuda proprietà, usufrutto, ecc.) e delle quote di partecipazione (1/1, 1/2, ecc.) del diritto che gli offerenti intendono acquistare;
- 5° passaggio:** indicazione del prezzo offerto, del termine di versamento della cauzione e dei suoi estremi, e allegazione dei documenti relativi all'offerta;
- 6° passaggio:** contiene il riepilogo dell'offerta telematica, in cui vengono riportate tutte le sezioni compilate.

Pagamento del bollo

Anche l'offerta telematica deve essere in regola con il bollo dovuto per legge, pari ad € 16,00, da pagarsi con modalità telematica (segnatamente, tramite 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, allegando la ricevuta alla mail unitamente all'offerta. In questo secondo caso, una volta generata l'offerta, il presentatore dovrà richiedere al modulo web "Offerta telematica" di essere reindirizzato al sistema dei pagamenti sul Portale Servizi Telematici del Ministero della Giustizia (PST), dove potrà compilare la *form* ed effettuare materialmente il pagamento del bollo mediante gli strumenti messi a disposizione. La ricevuta di pagamento da allegare all'offerta verrà inviata tramite mail. Si precisa, comunque, che l'offerta può essere presentata anche senza bollo, ma in tal caso si incorrerà in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni.

Contenuto dell'offerta telematica

L'offerta telematica dovrà contenere tutte le indicazioni di cui all'art. 12 del D.M. 26 febbraio 2015, n. 32, e specificamente:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA. Qualora l'offerente risieda fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, dovrà essere indicato il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo (es. codice di sicurezza sociale o 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;
- l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del referente della procedura;
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto che, **a pena di inefficacia dell'offerta**, non potrà essere inferiore

- di oltre un quarto rispetto al valore d'asta indicato sia nell'ordinanza del 19.12.2019 emessa dal Giudice dell'esecuzione, sia nel presente avviso di vendita;
- il termine per il pagamento del saldo del prezzo e degli oneri accessori che, comunque, non potrà essere superiore a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione;
- l'importo versato a titolo di cauzione, pari, **a pena di inefficacia dell'offerta**, ad un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- 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 stato addebitato il bonifico relativo alla cauzione;
- l'indirizzo della casella PEC utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26 febbraio 2015, n. 32;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26 febbraio 2015, n. 32;
- il codice IBAN del conto sul quale dovrà essere restituita, mediante bonifico, la cauzione versata, in caso di aggiudicazione in favore di altri offerenti, dandosi sin d'ora atto che il costo del bonifico sarà trattenuto dall'importo restituito.

Documenti da allegare

All'offerta telematica dovranno essere allegati i seguenti documenti, in formato '.pdf' oppure '.pdf.p7m', con dimensione massima totale pari a 25MB:

- 1) copie del documento di identità e del codice fiscale dell'offerente (o degli offerenti) e del coniuge in comunione legale dei beni, con la precisazione che, se quest'ultimo intende escludere il bene aggiudicato dalla comunione medesima, è necessario che partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.;
- 2) se l'offerente è in regime di separazione dei beni, l'estratto dell'atto di matrimonio da cui risulti il predetto regime (che, comunque, potrà essere prodotto anche successivamente, ma non oltre il momento del pagamento del saldo del prezzo di aggiudicazione);
- 3) documentazione (segnatamente copia della contabile) attestante l'avvenuto pagamento, tramite bonifico bancario, della cauzione;
- 4) se l'offerente è minorenni o interdetto o inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno, copie dei documenti di identità e del codice fiscale dello stesso e del suo legale rappresentante che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare;
- 5) se l'offerente è una società o una persona giuridica, copia del documento (ad es. visura camerale della società o certificato del registro delle imprese o la procura o l'atto di nomina) che giustifichi i poteri del legale rappresentante, risalente a non più di tre mesi;
- 6) se l'offerta è formulata da più persone, copia, anche per immagine, della procura, redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata, rilasciata dagli altri offerenti al soggetto che presenta l'offerta;
- 7) la ricevuta di pagamento del bollo di € 16,00.

Cauzione

Se l'offerta o la domanda di partecipazione alla vendita sono trasmesse con modalità telematiche, la cauzione deve essere versata mediante accredito, a mezzo bonifico bancario, sul conto corrente del gestore il cui codice IBAN è il seguente: IT 02 A 03268 12000 052914015770 (BANCA SELLA S.p.A.). Detto accredito deve aver luogo 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 è causa di **invalidità** dell'offerta, che sarà considerata **inammissibile**. 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 né ad altro elemento che connoti la procedura.

Trasmissione dell'offerta telematica

L'offerta telematica e i documenti allegati, quindi, dovranno essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia: offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

Il file da inviare via PEC al Ministero si ottiene con la procedura di recupero descritta nella mail che si riceve dopo la compilazione dell'offerta sul portale delle vendite pubbliche, cliccando sul link ed inserendo il codice indicati nella stessa.

Dopo aver eseguito le operazioni di recupero, si ottiene il file dell'offerta del tipo: 'offerta_XXXXXXXXX.zip.p7m', che non va né aperto né modificato, pena l'**invalidazione** della stessa.

Questo è il **contenuto della PEC da inviare al Ministero**:

- **OGGETTO**: tribunale competente e numero procedura giudiziaria;

- **ALLEGATI**:

- 1) offerta nel formato poc'anzi descritto;
- 2) ricevuta del bollo digitale.

L'offerente che intenda presentare l'offerta in forma telematica potrà, in via alternativa:

- 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 dal legale rappresentante della persona giuridica che intende formulare l'offerta e le cui credenziali di accesso sono rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente (art. 12, quarto comma, D.M.G. n. 32 cit.);

- trasmettere l'offerta sottoscritta con firma digitale a mezzo di casella di posta elettronica certificata, anche se priva dei requisiti della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" (art. 12, quinto comma, D.M.G. n. 32 cit.).

L'offerta si intenderà depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

Ipotesi di mancato funzionamento dei servizi informatici del dominio giustizia

1. Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia, di cui il gestore della vendita telematica darà notizia agli interessati nelle forme e modalità di cui all'art. 15, primo comma, del D.M.G. n. 32 cit., le offerte potranno essere formulate a mezzo telefax al recapito dell'ufficio giudiziario presso il

quale è iscritta la procedura, indicato negli avvisi di cui al periodo precedente. Il gestore ritirerà le offerte formulate dall'ufficio giudiziario non prima del giorno precedente l'inizio delle operazioni di vendita.

2. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati a norma del comma 1, 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. Il gestore è tenuto a permettere la partecipazione alle operazioni di vendita dell'offerente che documenta la tempestiva presentazione dell'offerta a norma del periodo precedente.

Decifrazione dell'offerta telematica

L'offerta telematica è automaticamente decifrata non prima di 180 minuti e non oltre 120 minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita, e, quindi, trasmessa al gestore della vendita.

Rinvio

Per informazioni più dettagliate sulla presentazione di offerte in forma telematica, può essere consultato il manuale utente disponibile sul Portale dei Servizi Telematici al link: https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf.

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Partecipazione

Nel giorno ed all'ora indicati nel presente avviso di vendita, le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti, delle parti e dei loro avvocati che compariranno.

Per coloro che avranno presentato l'offerta con modalità telematiche, almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita il gestore della vendita telematica invierà all'indirizzo di posta elettronica certificata indicato nell'offerta un invito a connettersi al proprio portale. Un estratto dell'invito sarà trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile indicato sempre nell'offerta. Entro lo stesso termine il gestore, al fine di consentire la partecipazione alle operazioni di vendita, invierà alla casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta, le credenziali per l'accesso al proprio portale, che serviranno per l'identificazione dei partecipanti in via telematica.

Alle operazioni di vendita senza incanto potranno prendere parte, con modalità telematiche, il giudice, il professionista delegato ed il cancelliere. Con le medesime modalità potranno partecipare anche altri soggetti, se autorizzati dal giudice o dal professionista delegato.

In ogni caso, il portale del gestore della vendita telematica assicurerà l'accesso degli offerenti ai dati contenuti nel documento informatico di cui all'art. 14, terzo comma, del D.M.G. n. 32 cit., contenente i dati delle offerte, tranne i dati identificativi dell'offerente, l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta ed il recapito di telefonia mobile indicato per ricevere le comunicazioni. Il portale del gestore della vendita telematica provvederà a sostituire i

nominativi degli offerenti con pseudonimi o altri elementi distintivi in grado di assicurare l'anonimato.

I dati contenuti nelle offerte o nelle domande formate su supporto analogico, nonché i rilanci e le osservazioni dei partecipanti alle operazioni di vendita comparsi innanzi al giudice o al professionista delegato, saranno riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che parteciperanno alle operazioni di vendita con modalità telematiche.

Verifiche preliminari

Il gestore verificherà che il messaggio di posta elettronica certificata mediante il quale è stata trasmessa l'offerta contenga l'attestazione di cui all'art. 13, comma 2, del D.M.G. n. 32 cit., nonché l'effettivo versamento della cauzione. Dell'esito di tali verifiche informerà immediatamente il giudice o il professionista delegato.

Il Professionista delegato verificherà preliminarmente la regolarità delle offerte, dichiarando inammissibili quelle inidonee, carenti di sottoscrizione o dei requisiti stabiliti a pena di inefficacia dalla legge o dal presente avviso di vendita.

1. IPOTESI DI UNICA OFFERTA (art. 572 c.p.c.)

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 un quarto, si procederà all'aggiudicazione, SALVO CHE il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, o 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.

2. IPOTESI DI PLURALITÀ DI OFFERTE (art. 573 c.p.c.)

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, il Professionista delegato inviterà gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta.

Se gli offerenti NON aderiscono alla gara

- Offerte a prezzi diversi

Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti e le offerte risultano a prezzi diversi, il bene verrà aggiudicato al miglior offerente, SALVO CHE la migliore offerta sia inferiore al prezzo base d'asta indicato nel presente avviso di vendita e vi siano istanze di assegnazione, nel qual caso il bene verrà assegnato al creditore istante ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

- Offerte allo stesso prezzo

1. In caso di offerte allo stesso prezzo, qualora questo sia inferiore al prezzo posto a base della gara e sia fatta istanza di assegnazione, il bene verrà assegnato al creditore istante ai sensi dell'art. 588 c.p.c. che abbia offerto un prezzo almeno pari a quello base indicato nel presente avviso di vendita.

2. In mancanza di istanze di assegnazione o di istanze di assegnazione ad un prezzo inferiore a quello base, o se le offerte sono pari o superiori al prezzo posto a base della gara, il bene sarà aggiudicato a colui che avrà proposto l'offerta più vantaggiosa. Nell'individuare l'offerta più vantaggiosa 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.

Se gli offerenti aderiscono alla gara

Se gli offerenti aderiscono alla gara, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente allorché siano trascorsi 3 (tre) minuti dalla sua offerta senza che ne segua un'altra maggiore, SALVO CHE la migliore offerta sia inferiore al prezzo posto a base della gara e sia stata fatta istanza di assegnazione; in tal caso il bene verrà assegnato al creditore istante ai sensi dell'art. 588 c.p.c. che abbia offerto un prezzo almeno pari a quello base indicato nel presente avviso di vendita.

Ciascuna offerta in aumento non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nel presente avviso di vendita.

I rilanci effettuati dagli offerenti telematici 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 tre minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista delegato, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti alla precedente offerta.

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

Verbale delle operazioni di vendita

Per la redazione del verbale, il Professionista delegato potrà utilizzare i dati riportati nel portale della vendita telematica e quelli ivi immessi nel corso delle operazioni. I predetti dati saranno trasmessi dal gestore al professionista delegato al termine delle operazioni di vendita. In ogni caso, il gestore dovrà trasmettere un elenco, sottoscritto con firma digitale, dei rilanci e di coloro che li avranno effettuati, i dati identificativi dell'aggiudicatario, la cauzione da quest'ultimo versata e il prezzo di aggiudicazione, nonché i dati identificativi degli altri offerenti, le cauzioni dagli stessi versate e gli estremi dei conti bancari o postali sui quali sono state addebitate.

PAGAMENTO DEL SALDO PREZZO, DEGLI ONERI FISCALI E DELLE SPESE

Saldo prezzo

1. In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo e delle spese conseguenti al trasferimento nel termine indicato nell'offerta, ovvero, in mancanza, **entro 90 (novanta)** giorni dall'aggiudicazione, sul c/c intestato alla procedura ed aperto presso lo sportello della Banca Nazionale del Lavoro presente

all'interno del Palazzo di Giustizia di Matera; la relativa ricevuta, quindi, sarà depositata presso lo Studio del professionista delegato entro il termine stabilito per il saldo del prezzo di aggiudicazione.

2. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del 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 del prezzo direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva. L'aggiudicatario, quindi, dovrà consegnare al professionista delegato l'atto di assenso all'iscrizione d'ipoteca con la relativa nota di iscrizione e la ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto, nonché copia del contratto di mutuo, i cui estremi saranno indicati nel decreto di trasferimento. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il professionista 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 depositato in Cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto medesimo, senza aggravio di spese per la procedura.

3. Nel caso di procuratore legale, cioè avvocato, che abbia effettuato l'offerta e sia risultato aggiudicatario per persona da nominare, egli dovrà dichiarare al professionista delegato, nei tre giorni successivi alla vendita, il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando presso il suo Studio l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data NON successiva alla vendita stessa. In mancanza, l'aggiudicazione diviene definitiva al nome del procuratore.

4. 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. del 21 gennaio 1976, n. 7, ovvero ai sensi dell'art. 38 del D.lgs. 10 settembre 1993, n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo del 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'aggiudicatario dovrà consegnare tempestivamente al professionista delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito. L'eventuale somma residua e le spese conseguenti al trasferimento dovranno essere versate con le modalità indicate *sub* 1).

Oneri fiscali e spese

1. 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 versati 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 (D.M. 15 ottobre 2015, n. 227).

2. L'aggiudicatario, qualora sia in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle

agevolazioni per l'acquisto della cd. "prima casa" e relative pertinenze, previste dalla nota 2-bis dell'art. 1 della tariffa, parte I, allegata al D.P.R. n. 131/1986 e succ. mod. integrazioni. A tal fine dovrà depositare presso lo Studio del professionista delegato entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo del prezzo la dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire di siffatte agevolazioni, corredata da copia del documento di identità in corso di validità. Ai fini dell'applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 1, comma 497, legge 23 dicembre 2005, n. 266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del prezzo-valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. n. 131/1986 cit.; a tal fine dovrà depositare presso lo Studio del professionista delegato entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, apposita dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo.

3. I costi relativi all'acquisizione della certificazione energetica (ACE) di cui al D.lgs. n. 192/2005, come modificato dal D.lgs. 3 marzo 2011, n. 28, in attuazione della Direttiva Comunitaria 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia, sono a carico dell'aggiudicatario.

Inadempimento

In caso di inadempimento verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario, che perderà la cauzione prestata.

PUBBLICITÀ LEGALE

Della vendita viene data pubblica notizia con le seguenti modalità:

- pubblicazione dell'avviso di vendita, dell'ordinanza di vendita e della C.T.U. con foto e planimetrie sul portale del Ministero della giustizia dell'area pubblica denominato "portale delle vendite pubbliche" (sito: www.pvp.giustizia.it), nonché sui seguenti siti internet:

- www.tribunale.matera.giustizia.it (sito ufficiale del Tribunale di Matera);
- www.asteannunci.it;
- www.asteavvisi.it;
- www.canaleaste.it,

- pubblicazione sul quindicinale a diffusione nazionale "Rivista Aste Giudiziarie";

- pubblicazione dell'avviso di vendita sui principali siti internet immobiliari privati (e casa.it; e-bay annunci; seconda mano; idealista.it; bakeka.it) tramite il servizio Gestionale Aste;

- invio di un estratto del presente avviso, attraverso il servizio postal target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito.

DATI RELATIVI AL CUSTODE

Il Custode è il medesimo Professionista delegato avv. Antonio Iuliano.

Per visionare gli immobili posti in vendita, gli interessati dovranno formulare richiesta scritta tramite il Portale delle vendite pubbliche; la visita si svolgerà entro i successivi 15 gg.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione

dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.

NORMA DI CHIUSURA

Si specifica, infine, che tutte le attività, che, a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo Studio, sito in Matera alla via De Sariis, 4, o presso l'Aula B, sala aste telematiche, del Tribunale di Matera, e che maggiori informazioni potranno essere fornite dalla Cancelleria del tribunale.

Analoghe misure saranno stabilite per il caso in cui, a seguito di aste andate deserte, si procederà ad ulteriori esperimenti di vendita con prezzo ribassato.

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
avv. Antonio Iuliano



RELATE DI NOTIFICA

A richiesta come in atti io Ufficiale Giudiziario, addetto all'UNEP del Tribunale di Matera, ho notificato copia del su esteso atto al [redacted] residente in [redacted] spedendone copia in plico racc.a.r. come per legge

39221519864-9

Matera 24/05/24

U.N.E.P. TRIBUNALE di MATERA
Il Funzionario
ott. Antonio TARANTINO



LE di
onar
TAR
MATERA
io
ANTINO