

TRIBUNALE DI MATERA

Procedura Esecutiva Immobiliare N.70/2008 R.E.I.

AVVISO DI VENDITA

SINCRONA MISTA

Il sottoscritto **Avv. Francesco Paolo Porcari**, con studio in Matera alla Via Dante Alighieri, n. 70, Tel. 0835/336777, pec **porcari0167@cert.avvmatera.it**, nella qualità di Professionista Delegato alla vendita nominato con ordinanza del 20 dicembre 2022 dal Giudice dell'Esecuzione presso il Tribunale di Matera, Dr.ssa Valeria La Battaglia,

PREMESSO CHE

- Il Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Matera, con ordinanza del 20/12/2022 e successiva integrazione del 07/03/2023, ha disposto la vendita dei beni pignorati nella procedura in oggetto (sotto meglio descritti);
 - che successivamente con ordinanza del 13.3.2024 il Giudice dell'Esecuzione ha autorizzato l'esperimento di ulteriori due tentativi di vendita con riduzione di $\frac{1}{4}$ del prezzo a base d'asta rispetto al precedente prezzo;
 - che successivamente con ordinanza del 19.06.2024 il Giudice dell'Esecuzione ha autorizzato l'esperimento del quinto tentativo di vendita con riduzione di $\frac{1}{4}$ dell'ultimo prezzo-base;
 - 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;
 - le offerte di acquisto, pertanto, potranno essere presentate sia in via telematica, sia su supporto analogico, ossia in forma cartacea;
 - il gestore della vendita telematica autorizzato dal G.E. è la Società GRUPPO EDICOM spa con sede in Padova (PEC: edicomfinance@pec.it), dotata di piattaforma gestionale all'indirizzo www.garavirtuale.it;
 - coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico (forma cartacea) partecipano comparendo innanzi al Professionista Delegato;
 - entrambe le modalità di partecipazione alla vendita si svolgeranno nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso di vendita presso la sala aste allestita dal gestore della vendita autorizzato dal G.E.;
 - Il Professionista Delegato ha acquisito dal gestore della vendita telematica GRUPPO EDICOM spa l'atto di accettazione di incarico e dichiarazione di assenza di cause di incompatibilità ex art.10, comma 2, D.M. n.32 del 26.02.2015;
- tutto ciò premesso,

RENDE NOTO

che, nell'AULA B denominata "SALA ASTE TELEMATICHE" ubicata al 1° piano del TRIBUNALE di MATERA, in Via Aldo Moro n.26, il giorno

23 OTTOBRE 2024 alle ore 15.45

si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO IN VIA TELEMATICA E CON MODALITA' SINCRONA MISTA** del seguente **bene immobile** così come individuato nella relazione tecnica d'ufficio a firma del dott. Michele Delfino del 31/10/2022 depositata in atti:

LOTTO UNICO

Terreno edificabile individuato nel foglio 49 del comune di Nova Siri, particelle: 641 – 1165 – 1166 – 1167 – 1168 – 1169 – 1170 – 1172 – 1176 – 1177 – 1178 – 1179 – 1180 – 1181 – 1182 – 1183 – 1184 – 1185 – 1186 – 1187 – 1188 – 1189 – 1190, della superficie catastale complessiva di Ha. 00.99.29 (ettari zero, are novantanove, centiare 29) corrispondente a mq. 9.929,00.

I cespiti confinano con: strada Via Pitagora, con strada comunale detto regio tratturo Calabria – Puglia; con proprietà Fuina Olimpia e Orioli Emilia; con proprietà S.M.I Società Meridionale Alberghiera di Domenico Stigliano (Hotel Siris); proprietà Stricagnoli Alfonso, Savonarola Gentile Velerdina e D'Andrea Andrea.

VALORE DI PERIZIA: € 730.080,00

PREZZO BASE:	€	231.001,87
OFFERTA MINIMA PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA:	€	173.251,40
OFFERTA MINIMA IN AUMENTO:	€	5.000,00

CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO

SI PRECISA E SI EVIDENZIA:

- che l'immobile oggetto di vendita è quello risultante dalla **relazione tecnica di stima a firma del C.T.U. dott. Michele Delfino datata 31/10/2022 e depositata in cancelleria il giorno stesso** e documentazione allegata e visionabile sui siti internet **www.asteannunci.it**, **www.asteavvisi.it** e **www.tribunale.matera.giustizia.it**, **sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia** o disponibile previa richiesta via e-mail al Professionista Delegato, Avv. Francesco Paolo PORCARI (e-mail: info@studiolegaleporcari.it);
- che i cespiti pignorati ***sono regolarmente intestati al sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietario enfiteuta per 1/1 e comune di Nova Siri con "Diritto del Concedente per 1/1;***
- che per quanto riguarda l'enfiteusi, da indagini condotte presso l'Ufficio degli Usi Civici della Regione Basilicata, si è potuto constatare che le particelle interessate dal pignoramento *appartengono al Demanio Civico "Marina le Vigne" oppure "Marina", quotizzato nel 1818 e nel 1861, come si evince da Ordinanza di legittimazione n.51/1863 del Prefetto di Potenza. Ad oggi, presso il Dipartimento Agricoltura della Regione Basilicata – Ufficio Usi Civici, risulta che è stata depositata da parte del professionista incaricato dal predetto ente, il Geom. Antonio Gentile, la perizia di chiusura delle operazioni di accertamento e verifica delle terre civiche per il comune di Nova Siri; pertanto, essendo i terreni inseriti tra quelli di tipo "allodiale", essi sono a tutti gli effetti affrancabili, in quanto trattasi di antiche quote, legittimamente possedute dai proprietari succedutesi nel tempo sulle particelle interessate. Il capitale di affrancazione secondo la legge regionale n. 57/2000, 25/2002 e 13/2022 (salvo integrazione e/o modifiche di quelle citate, vigenti in materia), è pari a 15 volte il reddito dominicale più le ultime cinque annualità che verosimilmente potrebbe ammontare complessivamente a €uro 2.500,00 ivi comprese le spese di registrazione dell'atto di affrancazione e conseguente voltura catastale.*
- che i cespiti individuati nel Foglio 49 con le particelle 641 – 1165 – 1166 – 1167 – 1168 – 1169 – 1170 – 1172 – 1176 – 1177 – 1178 – 1179 – 1180 – 1181 - 1182 – 1183 – 1184 – 1185 – 1186 – 1187 – 1188 – 1189 – 1190, nel vigente "Regolamento

Urbanistico” ricadono in TESSUTI IN CORSO DI FORMAZIONE, DI RECENTE FORMAZIONE O DI NUOVO IMPIANTO IN AREE FUNZIONALI RE- “RE con i seguenti parametri da osservare nella edificazione:

It = 0,90 mc/mq (Indice di fabbricabilità territoriale, espresso in mc./mq., rappresenta il volume edificabile per metro quadrato di superficie territoriale);

Ut= 0,30 mq/mq (Indice di utilizzazione territoriale, espresso in mq/mq, è pari alla superficie utile ammessa per ogni metro quadrato di superficie territoriale);

Ru= 0,70 mq/mq (Rapporto di urbanizzazione espresso in mq/mq, è pari alla superficie fondiaria ammessa per ogni metro quadrato di superficie territoriale);

Rc= 0,20 (rapporto di copertura è il rapporto tra la superficie massima coperta e l'intera area del lotto edificabile; sono escluse gli sbalzi e le pensiline fino a mt. 1,00 di profondità, le scale esterne, completamente aperte, fino a mt. 1,60 di profondità e l'eventuale pensilina di collegamento tra l'ingresso del fabbricato e la strada... omissis...)

Hmax= 7,50 (Altezza massima, espressa in metri è l'altezza dell'edificio misurata dal marciapiede all'estradosso dell'ultimo solaio, in caso di sottotetti non abitabili, alla linea di gronda del tetto; in caso di copertura a tetto dei volumi abitabili o di terreno inclinato vale l'altezza media);

Np= N° 2,00 (Numero massimo di piani abitabili compreso il piano terreno situato ad un massimo di mt. 1,10 al di sopra della quota del marciapiede);

Distacchi da Strade: mt. 5,00 per larghezza della strada minore di mt. 7,00 – 7,50 per larghezza della strada compresa tra mt. 7,00 e 15,00, mt. 10 per larghezza della strada maggiore di mt. 5,00;

Distanze dai confini= Mt. 5,00

Per quanto attiene le aree a standard, nei casi di nuovo impianto, i piani attuativi dovranno rispettare i parametri previsti dall'art. 3 del D.M. 1444/68.

Il lotto censito in catasto Foglio 49 particella 641 nel vigente “Regolamento Urbanistico” ricade in Tessuto di Recente Formazione in Aree Funzionali RS1 “TRF-RS1” con i seguenti parametri da osservare nella edificazione:

AREE FUNZIONALI RS1 “TRS – RS1”

(Art. 14 Norme Tecniche Attuazione del R.U) – Assimilabile alla zona Omogenea B del D.M. 1444/68

It= 2,70 mc/mq

Ut= 0,80 mq/mq per il centro

If= 2,40 mc/mq

Uf= 0,75 mq/mq

Rc 0,45 al piano terra e 0,35 ai piani superiori per la marina;

Hmax= mt. 10,00

Np= n° 3

- che la formazione in unico lotto scaturisce dal fatto che trattasi di una “Lottizzazione Convenzionata” dove il lottizzante è obbligato ad eseguire tutte le opere di urbanizzazione con successiva cessione delle aree previste al comune di Nova Siri. Le suddette aree sono costituite dalle particelle: 1169 – 1170, 1172, 641, 1176, 1185 e 1190; pertanto nessuna rivalsa o rimborso od onere potrà mai essere posto a carico della procedura poiché nel prezzo di cessione di tutte le unità immobiliari raggruppate in unico lotto si è tenuto conto del valore dell'intera area in quanto edificabile con le predette condizionalità;
- che sull'immobile grava una trascrizione di domanda giudiziale (citazione del 22/3/2007) trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Matera il 26/3/2007 ai nn. 3396 RG – 2563 RP e relativa al **giudizio civile n. 91000155/2007 RG TRIB. MATERA** definito con sentenza di rigetto n.374/2017 del Tribunale di Matera depositata il 3/4/2017, non impugnata in termini e pertanto passata in giudicato, ed integrata con ordinanza di correzione di errore materiale con la quale in data 6/12/2022 il Tribunale di Matera ha ordinato la cancellazione della trascrizione; pertanto l'aggiudicatario assume l'onere di procedere a proprie cure e spese alla cancellazione della predetta trascrizione;
- che gli interessati all'acquisto hanno diritto di esaminare l'immobile in vendita entro quindici giorni dalla richiesta. La richiesta è formulata mediante il Portale delle Vendite

Publiche e non può essere resa nota a persona diversa dal Custode Giudiziario avv. Francesco Paolo Porcari;

- che il Custode Giudiziario dell'immobile posto in vendita è il professionista delegato avv. Francesco Paolo Porcari il quale si adopererà accompagnando di persona (o a mezzo di un suo delegato *ad hoc* e senza aggravio di spese per la procedura) tutti gli interessati all'acquisto affinché possano esaminarlo;
- che, successivamente all'aggiudicazione, il Custode Giudiziario, salvo che l'aggiudicatario non lo esenti, procederà su provvedimento non impugnabile del G.E. alla liberazione degli immobili pignorati ove essi siano occupati dal debitore esecutato o da terzi senza titolo.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA E DEI DOCUMENTI ALLEGATI
--

Le offerte per la vendita telematica devono essere presentate entro e non oltre le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita e devono contenere:

ART.12 D.M. n. 32 del 26.02.2015

1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere:
 - a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;
 - b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
 - c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura;
 - d) il numero o altro dato identificativo del lotto;
 - e) la descrizione del bene;
 - f) l'indicazione del referente della procedura;
 - g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
 - h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto;
 - i) l'importo versato a titolo di cauzione;
 - l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;
 - m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);
 - n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;
 - o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166 - 1 alpha - 2 code dell'International Organization for Standardization.
3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e

g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di PEC per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

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

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

L'offerta per la vendita telematica deve, inoltre, contenere:

a. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, l'indicazione delle generalità del coniuge non offerente, al fine di trasferire il bene ad entrambi in caso di aggiudicazione;

b. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare;

c. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata copia semplice della visura camerale della società ovvero documentazione attestante i poteri del rappresentante la persona giuridica offerenti risalente a non più di tre mesi;

d. Il codice IBAN sul quale, mediante bonifico bancario, avverrà la restituzione della cauzione versata, nel caso in cui, al termine della gara, vi sia mancata aggiudicazione, dandosi sin d'ora atto che il costo del bonifico verrà detratto dall'importo restituito.

CAUZIONE

La cauzione deve essere versata, a mezzo bonifico bancario, mediante accredito sul conto corrente del gestore della vendita telematica intestato a GRUPPO EDICOM spa, aperto presso BANCA SELLA S.p.A., **IBAN: IT02A0326812000052914015770**.

L'accredito della cauzione deve avvenire non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte d'acquisto. Il bonifico, per garantire la di segretezza dell'offerta, 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.

COMPILAZIONE DEL MODULO DELL'OFFERTA

Nella compilazione del modulo dell'offerta si rinverranno n.6 passaggi preceduti dalle informative della privacy:

1° passaggio: di sola lettura, identificazione dei dati del lotto in vendita;

2° passaggio: inserimento di tutte le generalità ed i riferimenti dell'offerente;
3° passaggio: inserimento dei dati di tutti gli offerenti;
4° passaggio: indicazione dei titoli di partecipazione (proprietà, nuda proprietà, usufrutto, ecc.) o della quota (1/1, 1/2, ecc.) del medesimo diritto con cui l'offerente intende acquistare. In tale maschera si devono inserire tutti i dati di tutti gli offerenti;
5° passaggio: indicazione del prezzo offerto, del termine di versamento della cauzione e degli estremi della cauzione (bonifico bancario) ed inserimento degli allegati in formato PDF;
6° passaggio: è contenuto il riepilogo in cui vengono riportate tutte le sezioni compilate relative all'offerta telematica compilata, che sarà trasmessa per PEC. Il bollo deve essere inviato digitalmente.

SI PRECISA CHE:

- **IL FILE DA INVIARE VIA PEC AL MINISTERO ALL'INDIRIZZO offertapvp.dgsia@giustiziacert.it SI OTTIENE CON LA PROCEDURA DI RECUPERO OFFERTA CLICCANDO SU "URL PER IL RECUPERO OFFERTA TELEMATICA" ED INSERENDO LA CHIAVE UNICA ACCESSO PER IL RECUPERO OFFERTA;**
- **IL FILE "OFFERTA FINALE" È IL SEGUENTE: OFFERTA_XXXXXX.ZIP.P7M.**

SI RIEPILOGA, PERTANTO, IL CONTENUTO DELLA PEC DA INVIARE AL MINISTERO:

1. **OGGETTO:** TRIBUNALE COMPETENTE E NUMERO PROCEDURA GIUDIZIARIA;
2. **ALLEGATI:** - OFFERTA NEL FORMATO IN PRECEDENZA DESCRITTO; - RICEVUTA BONIFICO BANCARIO; - DOCUMENTO D'IDENTITÀ; - CODICE FISCALE; - EVENTUALI ALTRI ALLEGATI A DISCREZIONE DELL'OFFERENTE; - RICEVUTE DEL BOLLO DIGITALE (LE ISTRUZIONI PER IL PAGAMENTO TELEMATICO DEL BOLLO SONO REPERIBILI AL SEGUENTE INDIRIZZO:

https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/PagTel_Vademecum_bollo_digitale_WISP_v1.pdf

N.B: IL CODICE HASH GENERATO, NECESSARIO PER IL PAGAMENTO DEL BOLLO TELEMATICO, VIENE SOLO VISUALIZZATO; SI CONSIGLIA PERTANTO DI SALVARLO.

MODALITA' DI TRASMISSIONE DELL'OFFERTA TELEMATICA

ART.13 D.M. n. 32 del 26.02.2015

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

DEPOSITO E TRASMISSIONE DELL'OFFERTA AL GESTORE PER LA VENDITA TELEMATICA
--

ART.14 D.M. n. 32 del 26.02.2015

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

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA ANALOGICA
--

- 1) **Le offerte di acquisto in bollo da € 16,00, ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Studio del Professionista Delegato, Avv. Francesco Paolo PORCARI, in Matera (MT), alla Via Dante Alighieri, n. 70, entro le ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita, ad eccezione del sabato, pena la loro inefficacia.** Sulla busta dovranno essere indicati esclusivamente il nome del Professionista Delegato alla vendita e la data della vendita e, a cura del Professionista Delegato, le sole generalità di chi presenta l'offerta che può essere persona diversa dall'offerente 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.
- 2) **Il termine di versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, è di 90 gg. dall'aggiudicazione (termine NON soggetto a sospensione feriale).**
- 3) L'offerta, che ognuno, tranne il debitore, è ammesso a presentare personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato) anche a norma dell'art.579 c.p.c. ultimo comma, dovrà contenere:
 - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile e recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile. 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 legale, deve partecipare all'udienza fissata per la vendita e per l'esame delle offerte e deve rendere la dichiarazione prevista dall'art.179 c.c. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegata copia semplice della visura camerale della società ovvero documentazione attestante i poteri del rappresentante la persona giuridica offerenti risalente a non più di tre mesi;
 - la dichiarazione della propria residenza o l'elezione di domicilio nel Comune di Matera ai sensi dell'art.582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Matera;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base della presente asta come indicato nell'avviso di vendita ed il tempo e il modo del pagamento del saldo del prezzo e degli oneri accessori che, comunque, non potrà essere superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, salvo in ogni caso il disposto dell'art.572 c.p.c. in tema di deliberazione sull'offerta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e degli allegati.

4) All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità in corso di validità ed una fotocopia del codice fiscale dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile, rilasciato da Istituto di Credito a scelta dell'offerente, intestato a: PROCEDURA ESECUTIVA N.70/2008 R.E.I. – TRIBUNALE DI MATERA, per un importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovrà essere allegata anche una fotocopia del documento di identità in corso di validità ed una fotocopia del codice fiscale del coniuge.

5) L'offerta presentata, salvo i casi indicati nell'art.571 c.p.c., è irrevocabile; pertanto si procederà all'aggiudicazione al maggior offerente anche nel caso in cui lo stesso non compaia il giorno fissato per la vendita.

6) In caso di aggiudicazione, il saldo del prezzo di aggiudicazione e gli oneri, diritti e spese conseguenti al trasferimento saranno versati dall'aggiudicatario nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza, entro e non oltre 90 giorni dalla aggiudicazione. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

1) 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, GRUPPO EDICOM spa, le offerte di vendita depositate telematicamente, provvederà ad aprire le buste contenenti le offerte formulate in via analogica, ad esaminarle ed a prenderne atto, ove ritenute valide ed efficaci;

2) Il Professionista Delegato provvederà a deliberare sulle offerte di acquisto redigendo il verbale delle relative operazioni, anche attraverso quanto trasmessogli dal gestore della vendita telematica, GRUPPO EDICOM spa, o acquisito dal relativo sito www.garavirtuale.it, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali si svolge la vendita, 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 D.M. n.32 del 26.02.2015. Il verbale di vendita sarà sottoscritto esclusivamente dal Professionista Delegato ed allo stesso non sarà allegata la procura speciale di cui all'art.572 comma 2 c.p.c.;

3) In caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta, si procederà all'aggiudicazione ai sensi dell'art.572 comma 2 c.p.c.; qualora, invece, il prezzo offerto sia inferiore rispetto al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, il bene verrà aggiudicato nel caso in cui non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.. Qualora siano state presentate istanze, il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante.

4) In caso di pluralità di offerte valide per l'acquisto dello stesso bene, si procederà alla gara con la partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte per via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base dell'offerta più alta ai sensi dell'art.573 comma 1 c.p.c.. Nel corso della gara, ciascuna offerta in aumento dovrà essere effettuata nel termine di 3 (tre) minuti dall'offerta precedente e, come determinato nell'avviso di vendita, non potrà essere inferiore al rilancio minimo. I rilanci effettuati in via telematica da coloro che vi partecipano telematicamente ed i rilanci effettuati verbalmente da coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ad entrambe le categorie di offerenti. Il termine di tre minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal Professionista Delegato, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. È rimessa al Professionista Delegato la valutazione dell'ordine con cui i rilanci vengono effettuati. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto allorchè siano trascorsi 3 (tre) minuti dall'ultima offerta senza che ne sia seguita da un'altra maggiore, ciò fatto salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia inferiore al prezzo del bene posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione; in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art.588 c.p.c. che abbia proposto un prezzo almeno pari a quello base;

5) In caso di pluralità di offerte, se gli offerenti non aderiscono alla gara, essendo le offerte irrevocabili, si procederà ai sensi dell'art.573 commi 2 e 3 c.p.c. con le seguenti modalità: 1) in caso di offerte a prezzi diversi, il bene staggito verrà aggiudicato al miglior offerente, salvo che la migliore offerta sia inferiore al prezzo del bene posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione; in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art.588 c.p.c.; 2) in caso di offerte al medesimo prezzo, il bene staggito verrà aggiudicato a favore di colui che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di cauzioni di uguale entità, all'offerente che avrà indicato il minor termine per il pagamento del saldo del prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine per il pagamento del saldo del prezzo, all'offerente che avrà per primo depositato l'offerta. Ciò fatto salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo del bene posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione; in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art.588 c.p.c. che abbia proposto un prezzo almeno pari a quello base;

6) In caso di aggiudicazione, ove l'immobile venduto sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.41 comma 4° del D. Lgs. N.385/1993, dovrà versare, nel termine indicato per il saldo del prezzo, ovvero, entro e non oltre 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, direttamente al creditore fondiario quella parte del prezzo corrispondente al credito dell'istituto mutuante, per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art.2855 c.c., così come individuata e comunicata dal Professionista Delegato, al quale depositerà l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di Credito. L'aggiudicatario, inoltre, dovrà versare al medesimo professionista l'eventuale residuo del prezzo nonché gli ulteriori oneri, anche tributari, diritti e spese conseguenti alla vendita nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 90 giorni dall'aggiudicazione;

7) Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del prezzo, faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di 1° (primo) grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate, nel termine indicato per il versamento del saldo prezzo, e, comunque, entro e non oltre 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, direttamente dall'Istituto di Credito mutuante con le modalità indicate dal Professionista Delegato, mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura

esecutiva. L'aggiudicatario dovrà, quindi, consegnare al Professionista Delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con relativa nota di iscrizione e di avvenuta registrazione dell'atto. In caso di revoca dell'aggiudicazione e sempre che l'Istituto di Credito mutuante ne abbia fatto espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al Professionista Delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di Credito senza aggravio di spese per la procedura.

8) Nel caso in cui il procuratore legale, cioè l'avvocato, che abbia 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 3 (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.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

- 1) Gli immobili pignorati vengono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla loro regolarità urbanistica si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, comma quinto ed all'art.40, comma sesto, della Legge n.47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento).
- 2) Gli immobili pignorati vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica del 6.06.2001 n.380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). 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 o altro alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- 3) **La metà del compenso spettante al Professionista Delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà (D.M. n.227 del 15.10.2015 in vigore dal 10.03.2016), nonché tutte le spese relative all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento ed ogni onere fiscale derivante dalla vendita, sono a carico dell'aggiudicatario e dovranno dallo stesso essere versate nel termine stabilito per il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione, in misura forfettaria pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o restituzione di eventuale eccedenza all'esito del rendiconto degli effettivi esborsi.**
- 4) **Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che, se esistenti al momento della vendita, saranno**

cancellate a cura e spese della procedura.

- 5) 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.
- 6) I costi relativi all'acquisizione della certificazione energetica (APE ex ACE) di cui al D. Lgs. N.192/2005, come modificato dal D. Lgs. 3.03.2011 entrato in vigore il 29.03.2011 in attuazione della Direttiva Comunitaria 2002/91/CE e come modificato dal D.L. n.63/2013 convertito nella Legge n.90/2013, relativa al rendimento energetico nell'edilizia, sono a carico dell'aggiudicatario.
- 7) **La deliberazione sull'offerta a norma dell'art.572 c.p.c. avverrà il giorno 23 OTTOBRE 2024 alle ore 15.45 presso l'aula B, sala aste telematiche del Tribunale di Matera, in Matera alla Via A. Moro n.26.**
- 8) Per tutto quanto non previsto nel presente avviso di applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA' LEGALE

Ai sensi dell'art. 490 comma 1° c.p.c. il presente avviso sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia.

Tutti i seguenti adempimenti pubblicitari saranno svolti a cura della GRUPPO EDICOM spa. Breve annuncio, nonché il testo integrale del presente avviso di vendita unitamente alla perizia di stima, saranno inseriti su rete Internet agli indirizzi www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it nonché sul sito del Tribunale di Matera www.tribunale.matera.giustizia.it almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del giorno fissato per l'esame delle offerte ex artt.571 e 572 c.p.c.

Della vendita sarà data pubblica notizia anche sul sito Internet - WEB TV www.canaleaste.it almeno 45 gg. prima del termine dalla presentazione delle offerte o della data dell'incanto nella sezione dedicata alle vendite giudiziarie del Tribunale di Matera.

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato sul quindicinale a diffusione nazionale "Rivista Aste Giudiziarie", sui principali siti internet immobiliari privati (ad es. casa.it; e-bay annunci; seconda mano; idealista.it; bakeka.it; immobiliare.it), tramite il Servizio Gestionale Aste, nonché sul sito www.auctionitaly.com.

Un estratto del presente avviso sarà inviato ai residenti della località in cui sono ubicati gli immobili staggiti attraverso il servizio "Postal Target".

Maggiori informazioni presso l'Avv. Francesco Paolo PORCARI, con studio legale in Matera alla Via Dante Alighieri, n. 70 – Tel. e fax 0835/336777 – email: info@studiolegaleporcari.it - PEC: porcari0167@cert.avvmatera.it

Matera, 25 GIUGNO 2024.

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
Avv. Francesco Paolo PORCARI