

**TRIBUNALE DI MATERA**  
**Procedura esecutiva immobiliare n. 116/2016 R.E.I.**  
**G.E.: dott.ssa Valeria La Battaglia**  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

La sottoscritta Dott.ssa Francesca Montemurro, con Studio sito in Matera alla via Cappelluti, 35 (tel.: 0835-331720; P.E.C.: [montemurrofrancesca@pec.it](mailto:montemurrofrancesca@pec.it) ), professionista delegato ex art. 591-bis c.p.c. nella procedura esecutiva sopra indicata, giusta nomina del G.E. all'udienza del 22.02.2022,

**AVVISA**

che il giorno **18/12/2024, alle ore 15:45, presso l'Aula B, sala aste telematiche del Tribunale di Matera (v.le Aldo Moro)**, si procederà alla **PRIMA 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 locale commerciale sito in Policoro alla via Nicola Stigliano, 26, a piano terra. L'immobile è identificato in catasto al foglio 19, particella 437, subalterno 3. L'unità immobiliare è situata a piano terra di un edificio di 4 piani, ha accesso direttamente dalla strada principale. Il locale commerciale è localizzato in un quartiere a prevalente uso residenziale ma con diverse attività commerciali situate a poca distanza. L'immobile è facilmente raggiungibile dalla statale 106 jonica. Sia l'uscita che l'ingresso sulla statale sono a circa 200 metri di distanza. L'immobile è ad uso commerciale. Internamente si compone di un locale commerciale, un soppalco, un locale ad uso deposito e un bagno. Le caratteristiche tecniche del locale sono ampiamente descritte in perizia tecnica. La superficie complessiva del locale è di circa 132,52 mq. L'immobile si presenta in buono stato di manutenzione. L'edificio è stato ultimato nel 1995 e ristrutturato nel 2008. Gli impianti (elettrico, riscaldamento, climatizzazione, fogna, idrico), seppur funzionanti, necessitano, comunque, di adeguamento alla normativa vigente. In ogni caso i beni sono analiticamente descritti nella citata relazione di stima del perito estimatore, da intendersi parte integrante del presente avviso 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](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.tribunalematera.it](http://www.tribunalematera.it) (sito ufficiale del Tribunale di Matera) e [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it).

**CONFINI**

- L'immobile commerciale confina a Sud con proprietà \*\*\* (p.Illa 445), ad Est in parte con proprietà \*\*\* e in parte con proprietà \*\*\* (p.Illa 447), a Nord con proprietà \*\*\* e vano scala condominiale (p.Illa 437).

**STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

Allo stato attuale il bene è occupato come deposito dal debitore.

In ogni caso la detenzione da parte di tali soggetti deve ritenersi temporanea, in quanto l'immobile, sarà liberato prima della data fissata per la vendita.

**CONFORMITÀ CATASTALE E REGOLARITÀ EDILIZIO-URBANISTICA**

### **Conformità catastale**

In merito alla conformità catastale il C.T.U., dopo aver attestato la corrispondenza dei dati catastali con quelli indicati nell'atto di pignoramento, dalle ricerche eseguite presso l'Agenda delle Entrate di Matera – Ufficio Territorio e dalle risultanze del sopralluogo effettuato, ha riscontrato le seguenti irregolarità.

Il soppalco presente è irregolare e il C.T.U. ha dichiarato che non è possibile procedere alla regolarizzazione.

### **Conformità edilizia**

Il C.T.U. ha riscontrato le seguenti irregolarità e, pertanto, non ha dichiarato la conformità edilizia.

Ai sensi dell'Art.54 del Regolamento edilizio vigente (R.E. della Variante al P.R.G. approvata con D.P.G.R. n.267 del 28/07/1999), sono ammessi i soppalchi, cioè i solai intermedi, nei locali di categoria A e S purché con altezza minima di ml. 1.90 nella parte sottostante.

Nei locali di categoria A sono ammessi soppalchi praticabili, con altezza minima netta di m 1,90 sia al disotto che al di sopra del soppalco. Inoltre ai sensi dell'art. 52 (modifica al R.E. 1999 approvata con deliberazione di C.C. n.13 del 19.05.2011 Locali di categoria A2) l'altezza minima interna utile dei locali classificati come A2 punto e) magazzini e depositi e punto a) relativamente a negozi di vendita, sale esposizione, definiti all'art. 51, non deve essere inferiore a m 2.70 per ambienti fino a 100 mq e 3.00 m per ambienti di superficie superiore a mq. 100, salvo prescrizioni particolari contenute in leggi e/o regolamenti specifici.

Pertanto, essendo l'altezza utile al di sopra del soppalco pari a 1,93m, e al di sotto pari a 1,77m, il soppalco non è regolarizzabile mediante pratica edilizia in sanatoria, essendo stato realizzato all'interno di una unità immobiliare a destinazione d'uso commerciale adibita a negozio. Al fine di ripristinare lo stato originario dei luoghi, il soppalco e la scala di accesso ad esso, dovranno essere rimossi. Ai sensi dell'Art.52 del Regolamento edilizio vigente (R.E. della Variante al P.R.G. approvata con D.P.G.R. n.267 del 28/07/1999) l'altezza minima interna utile dei locali classificati S1, S2, (con esclusione dei punti S2a) e S2g), ed S3, (con esclusione del punto c), non deve essere inferiore a m 2,40, salvo quanto stabilito da leggi e/o regolamenti specifici.

Anche l'altezza utile del bagno pari a 2,18 m dovrà essere incrementata al fine di soddisfare i requisiti igienico sanitari minimi fino ad un'altezza utile interna di almeno 2,40 m.

L'insegna luminosa al di sopra della porta di ingresso (prospetto prospiciente via Nicola Stigliano) è stata apposta in assenza di titolo edilizio.

Tutte le suddette irregolarità dovranno essere regolarizzate mediante presentazione di SCIA in sanatoria. La somma monetaria necessaria alla realizzazione dell'intervento, deriva dalla computazione delle spese da sostenere per la pratica edilizia SCIA in sanatoria, per l'intervento relativo alla modifica della quota di imposta del solaio di copertura del bagno, e per l'intervento di demolizione del soppalco con relativo conferimento a discarica. I costi da sostenere per tali interventi sono stati stimati a corpo facendo riferimento al prezzario regione Basilicata 2020, ed ammontano ad € 4.500,00 totali.

### **Conformità urbanistica**

Il C.T.U. ha rilevato quanto segue.

Non è stata dichiarata la conformità urbanistica per le stesse motivazioni per cui non può essere dichiarata la conformità edilizia.

Tutte le suddette irregolarità dovranno essere regolarizzate mediante presentazione di SCIA in sanatoria.

### **PREZZO BASE D'ASTA DEL LOTTO**

- Prezzo base dell'immobile determinato dal C.T.U. nella relazione di stima: € 131.269,06 (€ centotrentunomiladuecentosessantanove/06);

- Prezzo base d'asta stabilito dal giudice dell'esecuzione per la prima vendita: € 131.269,06 (€ centotrentunomiladuecentosessantanove/06);

- **Prezzo base d'asta della prima vendita: € 131.269,06 (€ centotrentunomiladuecentosessantanove/00);**

## **OFFERTA MINIMA**

- Offerta minima per poter partecipare alla prima vendita: **€ 98.451,79 (€ novantottomilaquattrocentocinquantuno/79)**, corrispondente al prezzo base della prima vendita diminuito in misura non superiore a ¼.

## **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 € 1.969,04 (€ millenovecentosessantanove/04), pari al 2% del prezzo base d'asta della prima vendita.

## **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 nella perizia, ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici o 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 e 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 a spese della procedura.

## **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

Le offerte di acquisto possono essere presentate in forma analogica o 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](mailto:info.matera@ediservicesrl.it) e [info.veneziah@edicomsrl.it](mailto:info.veneziah@edicomsrl.it); tel. 041-15369911; fax: 041-5351923), dotata di piattaforma gestionale all'indirizzo [www.garavirtuale.it](http://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 incombenza 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 domicilio nel Comune in cui 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 Cappelluti, 35, dalle ore 16:00 alle ore 18:00, ad eccezione del sabato, della domenica e dei giorni festivi, fino al 17/12/2024. L'offerta di acquisto è **inefficace** se perviene oltre il suddetto termine.

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;
- la data e l'ora del deposito.

Nessun'altra indicazione, come, ad es., 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 e 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  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base della terza vendita indicato nel presente avviso;
- 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 di 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 in cui 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, invece, 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 suddetto 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 anche le proprie copie dei documenti di identità e del codice fiscale, e 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;
- 4) se l'offerente è minorenne o interdetto o inabilitato o beneficiario di amministrazione di sostegno, anche le copie dei documenti di identità e del codice fiscale dei genitori o del rappresentante legale, e copia del provvedimento di autorizzazione del giudice tutelare.

### **Cauzione**

5) All'offerta dovrà essere allegato, a titolo di cauzione, un assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva (Proc. esec. imm. n. 10/07) 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 le 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 telematiche (segnatamente, con 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* con la quale viene inviata l'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 il *form* ed effettuare materialmente il pagamento del bollo con 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 ¼ rispetto al prezzo base della terza vendita indicato nel presente avviso;
- 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**, a non meno del 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 suddetto 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, anche le copie dei documenti di identità e del codice fiscale dei genitori o del rappresentante legale, e 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 è trasmessa 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: IT86W085971610000000010758 (Banca di Credito Cooperativo). L'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 suddetto 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](mailto: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 telematicamente 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 dall'ufficio giudiziario le offerte formulate 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\\_teleomatica\\_PVP.pdf](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_teleomatica_PVP.pdf) .

## **SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

### **Partecipazione**

Nel giorno e 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, ad eccezione dei dati identificativi dell'offerente, dell'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e del 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 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 esaminerà preliminarmente la validità delle offerte, dichiarando inammissibili o inefficaci quelle non conformi a quanto previsto nell'ordinanza di vendita, quelle 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.

Se l'offerta è pari o superiore ad  $\frac{1}{4}$  del prezzo 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.

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

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che ci prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi parteciperanno personalmente, 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 e vi siano istanze di assegnazione necessariamente ad un prezzo pari almeno a quello base, 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 base d'asta e sia fatta istanza di assegnazione necessariamente ad un prezzo pari almeno a quello base, il bene verrà assegnato al creditore istante ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

2. In mancanza di istanze di assegnazione o se le offerte sono pari o superiori al prezzo base d'asta, il bene verrà aggiudicato a colui che avrà proposto l'offerta più vantaggiosa. Nell'individuare l'offerta più vantaggiosa sarà scelta quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità; a parità di 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 2 (due) minuti dalla sua offerta senza che ne segua un'altra maggiore, SALVO CHE la migliore offerta sia inferiore al prezzo base d'asta e sia stata fatta istanza di assegnazione necessariamente ad un prezzo pari almeno a quello base indicato nel presente avviso di vendita; in tal caso il bene verrà assegnato al creditore istante ai sensi dell'art. 588 c.p.c.

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

I rilanci effettuati dagli offerenti telematici dovranno essere inseriti 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 inseriti nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di due minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista delegato, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti.

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 suddetti 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 e 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 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'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 spese generali e quelle effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, sono a carico dell'aggiudicatario, che dovrà eseguire il pagamento 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. e 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, dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di voler fruire di siffatte agevolazioni, corredata di 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 chiedere 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 nell'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" (sito: [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it)), nonché sui seguenti siti:

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

- pubblicazione sul quindicinale a diffusione nazionale “Rivista Aste Giudiziarie”;
- pubblicazione dell’avviso di vendita sui principali siti internet immobiliari privati (es. 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 Dott.ssa Francesca Montemurro.

Per visionare gli immobili posti in vendita, gli interessati dovranno formulare richiesta esclusivamente 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 precisa, 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 Cappelluti, 35, 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**

Dott.ssa Francesca Montemurro