

Tribunale di Matera
Procedura Esecutiva Immobiliare R.G.E.I. n. 63/2020
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
IN MODALITA' SINCRONA MISTA

Il sottoscritto avv. Giovanni Acito, con studio in Matera alla Piazza Michele Bianco n. 36, tel. e fax 0835/335191, p.e.c.: acito0345@cert.avvmatera.it, nominato dal Giudice dell'Esecuzione quale professionista delegato alle vendite degli immobili pignorati nelle procedure di espropriazione immobiliare riunite R.E.I. n. 63/2020

AVVISA

che il giorno **8 aprile 2025 dalle ore 16,00 alle ore 16,50** presso la sala aste telematiche del Tribunale di Matera (aula B, primo piano), in viale Aldo Moro, procederà alla vendita senza incanto in modalità sincrona mista (1° esperimento d'asta) di cui all'art. 22 del D.M. 26.02.2015 n. 32, degli immobili di seguito individuati per come meglio descritti nella relazione tecnica d'ufficio depositata in atti della procedura:

LOTTO 1: - Piena proprietà degli immobili ubicati in Matera (MT) alla Piazza Leonardo Sinigalli, costituiti da appartamento ed accessori di seguito indicati:

- appartamento ad uso civile sito in Piazzetta Sinigalli n. 3 - piano 4 - cat.A/2, classe 7, consistenza 7,5 vani, superficie totale mq 159, rendita €910,26, confinante con i subalterni 10 e 41, censito in catasto fabbricati del Comune di Matera al **Foglio 159, p.IIa 4100 sub 11;**

- locale ad uso lavatoio sito in Piazzetta Sinigalli n. 3 - piano 5 - cat. C/2, classe 4, consistenza mq 21, superficie totale mq 27, rendita € 56,40, censito in catasto fabbricati del Comune di Matera al **Foglio. 159, p.IIa 4100 sub 15;**

- locale ad uso garage sito in Piazzetta Sinigalli con accesso veicolare da via Giolitti - piano S2 - cat. C/6, classe 9, consistenza mq 76, superficie totale mq 82, rendita € 231,58, censito in catasto fabbricati del Comune di Matera al **Foglio. 159, p.IIa 4100 sub 26;**

- locale ad uso ripostiglio sito in Piazzetta Sinigalli n. 3 - piano S/2- cat. C/2, classe 4, consistenza mq 11, superficie totale mq 13, rendita € 29,54, censito in catasto fabbricati del Comune di Matera al **Foglio. 159, p.IIa 4100 sub 28;**

- locale ad uso garage sito in Piazzetta Sinigalli con accesso veicolare da via Giolitti - piano S2 - cat. C/6, classe 9, consistenza mq 22, superficie totale mq 25, rendita € 67,04, censito in catasto fabbricati del Comune di Matera al **Foglio. 159, p.IIa 4100 sub 27;**

Prezzo base complessivo Lotto 1 **€uro 530.424,00** (prezzo 1^ vendita);

Offerta minima per la partecipazione all'asta in aumento: **€ 397.818,00** (75% del prezzo base);

Rilancio minimo in caso di gara: **€ 10.000,00;**

LOTTO 2: - Piena proprietà del locale ad uso commerciale ubicato in Matera (MT) alla Via Rosselli n. 93 - piano T - cat. C/1, classe 2, consistenza mq 82, superficie complessiva mq 92, rendita € 1.037,56, confinante con via Rosselli e Cortile interno censito in catasto fabbricati del Comune di Matera al **Foglio. 159, p.IIa 5223 sub 25;**

Prezzo base Lotto 2 **€uro 265.500,00** (prezzo 1^ vendita);

Offerta minima per la partecipazione all'asta in aumento: **€ 199.125,00** (75% del prezzo base);

Rilancio minimo in caso di gara: **€ 5.000,00;**

AVVERTE

- In riferimento ai beni ricompresi nel LOTTO 1:

- per come segnalato nella relazione tecnica di stima del CTU depositata in atti di procedura a firma dell'esperto Ing. Giuliano Cotrufo visionabile sul portale delle vendite pubbliche all'indirizzo www.pvp.giustizia.it, sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, sulla rivista Aste Giudiziarie o ancora presso lo studio del professionista delegato avv. Giovanni Acito, sito in Matera alla piazza Michele Bianco n. 36 (tel. 0835/335191), NON viene dichiarata la conformità catastale ed edilizia dei beni;

- nello specifico sono state accertate diverse difformità tra la situazione riportata in planimetria regolarmente depositata al N.C.E.U. e lo stato di fatto. In particolare: nella zona cucina, in prossimità della parete curva, è presente una scala a chiocciola, avente diametro pari ad 1 m che conduce al piano superiore (piano lavatoio). Tale situazione, unitamente al foro esistente nel solaio di separazione tra piano 4 e 5 non sono presenti nelle planimetrie catastali presentate in data 28/01/1997. Anche la distribuzione degli spazi interni presenta alcune difformità rispetto a quella depositata presso il N.C.E.U., nello specifico, si denota lo spostamento della porta di collegamento tra la camera da letto L1 e il bagno. È altresì presente una difformità riguardante l'ambiente indicato con la lettera R, che non è un ripostiglio ma un ambiente adibito a WC. Al piano 5°, nella zona terrazzo è stata realizzata una tettoia caratterizzata da chiusure realizzate con serramenti in legno che costituisce un volume aggiuntivo. Regolarizzabili mediante: Pratica Catastale DOCFA. Descrizione delle opere da sanare: Adeguamento della planimetria catastale esistente attraverso la nuova distribuzione degli spazi interni, cambio di destinazione della zona ripostiglio in WC e inserimento in planimetria del nuovo volume costituito dalla chiusura della tettoia realizzata al piano 5°. Accertamento di conformità. Descrizione delle opere da sanare: Foro esistente nel solaio di separazione tra piano 4 e 5, diversa distribuzione degli spazi interni. Piano Casa, previa autorizzazione condominiale. Descrizione delle opere da sanare: Sanatoria del volume aggiuntivo realizzato attraverso la chiusura della tettoia esistente.

Per la regolarizzazione urbanistica e catastale di tali difformità sono state stimate dal CTU spese tecniche ed oneri che rimarranno a carico dell'aggiudicatario per complessivi € 10.816,00, comunque computati al fine della valutazione del prezzo base d'asta che deve pertanto intendersi al netto di tali spese;

- Si avverte, altresì, che la proprietà dei beni ricompresi nel Lotto n. 1 sono pervenuti ai debitori eseguiti per la quota di ½ ciascuno per atto di donazione del 19.02.2014 Rep n. 40667/18335, trascritto in data 13.03.2014 ai nn. 2070/1737. In riferimento a tale atto di donazione risultano iscritte in data anteriore alla trascrizione dell'atto di pignoramento, due domande giudiziali per accertamento della relativa simulazione ed inefficacia relativa ex art. 2901 c.c. iscritte in data 25.03.2019 ai nn. RG 2942-RP 2238 ed RG 2943-RP 2239 in favore della società ██████████ nonché ulteriore domanda di revoca di tale atto di donazione iscritta il successivo 2.08.2019 ai nn. RG 7039-RP 5351 in favore della Agenzia delle Entrate Riscossioni S.p.A.. Si evidenzia che tali formalità iscritte sui beni immobili oggetto di vendita non potranno essere cancellate con il decreto di trasferimento emesso ad intervenuta aggiudicazione, in quanto il Giudice dell'Esecuzione non è titolato a disporre la cancellazione delle domande giudiziali, la cui esclusiva competenza spetta al Giudice innanzi al quale pende la controversia e, comunque, soltanto per il caso di rigetto della domanda di revocatoria. Ad ogni modo si precisa che, definiti favorevolmente i relativi giudizi con dichiarazione di inefficacia relativa nei propri confronti dell'atto di donazione, sia la ██████████ che l'Agenzia delle Entrate Riscossioni risultano regolarmente intervenute nella procedura esecutiva per far valere in tale sede il proprio diritto di credito.

- previa richiesta del delegato alle vendite la società che gestisce ed amministra il condominio ove sono ubicati gli immobili, ha quantificato in complessivi € 6.890,24 la morosità per oneri condominiali insoluti delle due ultime annualità relativa ai beni di Piazzetta Sinisgalli ricompresi nel lotto 1.

- dalla CTU in atti si evince che gli immobili sono stati costruiti in base ai seguenti titoli:

▪ Concessione edilizia per la realizzazione di fabbricati per civili abitazioni e negozi - prot. n. B3/2215 rilasciata in data 31.08.1992;

- Concessione edilizia per la realizzazione di fabbricati per civili abitazioni e negozi - prot. n. B3/3816/92 - 3/10391/93 - rilasciata in data 24.11.1993;
 - Variante concessione edilizia per la realizzazione di fabbricati per civili abitazioni e negozi - prot. n. B3/3816/92 - 3/10391/93 rilasciata in data 24.11.1993;
 - Variante concessione edilizia per la realizzazione di fabbricati per civili abitazioni e negozi - prot. n. 3-05662/94 presentata in data 07.06.1994;
 - Documentazione integrativa sviluppo piano interrato - concessione edilizia per la realizzazione di fabbricati per civili abitazioni e negozi - prot. n. 3/731/95 rilasciata in data 22.05.1995;
 - Variante concessione edilizia per la realizzazione di fabbricati per civili abitazioni e negozi - prot. n. 3/1696/95 presentata in data 01.02.1995;
 - Variante concessione edilizia per la realizzazione di fabbricati per civili abitazioni e negozi - prot. n. 3/8259/96 rilasciata in data 02.12.1996;
 - Variante concessione edilizia per la realizzazione di fabbricati per civili abitazioni e negozi - prot. n. 3/7923/97 rilasciata in data 21.10.1997;
 - Variante concessione edilizia per la realizzazione di fabbricati per civili abitazioni e negozi - prot. n. 3/1695/98 rilasciata in data 06.04.1998;
 - Agibilità per lavori di realizzazione di fabbricati per civili abitazioni e negozi - prot. n. 3/5967/99 rilasciata in data 31.03.2000;
- gli immobili oggetto di vendita sono attualmente occupati dal debitore esecutato e dal proprio nucleo familiare, nonché da beni mobili di proprietà degli esecutati e/o di terzi non assoggettati ad esecuzione; tale possesso deve intendersi temporaneo in quanto, in caso di aggiudicazione, i beni pignorati dovranno essere rilasciati liberi da persone e cose su provvedimento reso dal G.E. ai sensi dell'art. 560 c.p.c.; salvo esenzione da parte dell'aggiudicatario, il custode procederà alla liberazione degli immobili qualora occupati dal debitore o da terzi senza titolo con spese a carico della procedura.

- In riferimento ai beni ricompresi nel LOTTO 2:

nella relazione tecnica di stima sopra indicata, il CTU Ing. Giuliano Cotrufo dichiara la conformità sia catastale che urbanistica dell'immobile;

- dalla CTU in atti si evince che gli immobili sono stati costruiti in base agli stessi titoli edilizi già citati per gli immobili ricompresi nel Lotto n. 1;

- previa richiesta del delegato alle vendite la società che gestisce ed amministra il condominio ove è ubicato l'immobile, ha quantificato in complessivi € 1.406,66 la morosità per oneri condominiali insoluti delle due ultime annualità relativa al bene di Via Rosselli ricompreso nel lotto 2.

- l'immobile oggetto di vendita è attualmente condotto in affitto da società terza in virtù di contratto registrato in data antecedente al pignoramento e, per tale ragione, opponibile alla procedura esecutiva, la cui prossima scadenza è prevista per il giorno 30 aprile 2026. Si specifica che lo scrivente delegato e custode giudiziario ha già provveduto a comunicare alla locatrice disdetta per finita locazione dal contratto onde evitare l'ulteriore rinnovazione alla scadenza del 30.04.2026.

Si evidenzia, altresì, che il canone di locazione convenuto in Euro 800,00 non risulta essere percepibile in quanto vincolato a favore dell'Agenzia delle Entrate Riscossioni in virtù di decreto di assegnazione emesso antecedentemente alla trascrizione del pignoramento, a conclusione della procedura di pignoramento presso terzi attivata dalla concessionaria nei confronti dei proprietari.

Si specifica che l'aggiudicatario potrebbe essere comunque tenuto alla corresponsione dell'indennità prevista dall'art. 34 della legge sull'equo canone.

Per l'ipotesi di mancato rilascio spontaneo del bene alla scadenza prevista dal contratto di affitto verrà richiesto al G.E. ordine di liberazione dell'immobile libero da persone e cose. Salvo esenzione da parte dell'aggiudicatario, il custode procederà alla liberazione dell'immobile con spese a carico della procedura.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- per come segnalato nella relazione tecnica di stima del CTU si precisa che non risultano vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1) gli immobili pignorati vengono posti in vendita nella consistenza indicata nelle varie perizie redatte dal CTU in atti della procedura, che devono intendersi in questa sede richiamate e trascritte per intero; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dal perito. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della L. 47/85, per come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R.380/2001, purchè presenti domanda di concessione o premesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

2) I predetti immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano (anche in relazione al T.U. di cui al Decreto del Presidente della Repubblica del 06.06.2001 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 di prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti ovvero le spese condominiali dell'anno in corso e di quello precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e 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 al momento della visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

3) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a spese della procedura. Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, la metà del compenso del delegato 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 del decreto di trasferimento, sono a carico dell'aggiudicatario. Tali spese, in misura forfettaria pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o restituzione di eventuale eccedenza all'esito degli esborsi effettivi, dovranno essere versate dall'aggiudicatario nel termine previsto per il versamento del saldo del prezzo di aggiudicazione.

4) 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.

5) Per come previsto dall'art. 560 c.p.c. l'immobile oggetto di vendita potrà essere visionato dagli interessati entro i 15 giorni successivi alla richiesta, da inoltrare al Custode-professionista delegato esclusivamente a mezzo prenotazione da effettuarsi sul Portale delle Vendite Pubbliche. Le richieste di visita potranno essere inoltrate entro e non oltre 7 (sette) giorni prima della vendita;

6) Essendo le operazioni di vendita delegate ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., tutte le attività previste dagli artt. 571 e seguenti c.p.c., ivi compresa la deliberazione sull'offerta, il sopra indicato giorno della vendita a norma dell'art. 572 c.p.c. saranno eseguite dal Professionista Delegato Avv. Giovanni Acito presso l'aula B, sala aste telematiche del Tribunale di Matera, Viale Aldo Moro.

7) L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita sui siti www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it, sul sito del Tribunale www.tribunale.matera.giustizia.it, www.canaleaste.it, www.pvp.giustizia.it e comunque presso lo studio del professionista delegato avv. Giovanni Acito in Matera Piazza Michele Bianco 36, tel. 0835.335191.

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

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Le operazioni di vendita ed ogni attività correlata avverranno nelle forme della vendita senza incanto con modalità telematica sincrona mista, di cui all'art.22 D.M. 26.02.2015 n. 32. Il gestore della vendita telematica, autorizzato con ordinanza del 13.06.19, è la Gruppo Edicom SpA (P.I. 05091140961), con sede legale in Mestre - Venezia - Via Torre Belfredo n. 64, iscritta al registro di cui all'art. 3 del D.M. n. 32/2015, pec: edicomfinance@pec.it - email sede di Venezia: info.venezias@edicomspa.it, tel. 0415369911, sede operativa Tribunale di Matera: info.matera@edicomspa.it, dotata di piattaforma gestionale all'indirizzo www.garavirtuale.it.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate sia in formato cartaceo, che alternativamente in via telematica.

OFFERTE DI ACQUISTO CON MODALITA' ANALOGICO-CARTACEA.

1) Le offerte di acquisto in bollo da € 16,00 dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Studio del Professionista Delegato Avv. Giovanni Acito sino alle ore 12,00 del 7 aprile 2025 quale giorno antecedente la data fissata per la vendita.

Sulla busta chiusa contenente l'offerta di acquisto dovranno essere indicati, a cura del ricevente, il nome, previa identificazione di chi presenta materialmente l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, il nome del professionista delegato, la data della vendita e l'ora del deposito. Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta deve essere apposto sulla busta, pena l'esclusione dell'offerta di acquisto.

2) L'offerta di acquisto può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale; i procuratori legali possono fare offerte per persona da nominare. In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità e risalente a non più di tre mesi dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

3) L'offerta deve contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita iva, domicilio, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale sarà necessario che il coniuge non offerente sia presente il giorno fissato per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.). Se l'offerente è minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Al momento dell'offerta dovrà dichiarare la residenza o elezione di domicilio nel Comune di Matera ove ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto che, sempre a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta ed il termine di pagamento del saldo del prezzo e degli ulteriori oneri tributari che non potrà essere superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione per come previsto nell'ordinanza di vendita, l'indicazione del tempo e del modo di pagamento 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;

d) l'importo della cauzione prestata, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

4) l'offerta di acquisto è inefficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

5) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia di un valido documento di riconoscimento dell'offerente e del coniuge se in regime di comunione legale dei beni, del tesserino del codice fiscale, originale della procura speciale o copia autentica della procura generale per l'ipotesi di offerta presentata a mezzo di procuratore legale, cioè avvocato, ove necessario copia semplice

della visura camerale della società ovvero valida documentazione comprovante i poteri del rappresentante della persona giuridica o la legittimazione di chi ha fatto la dichiarazione di offerta, nel caso in cui la dichiarazione di offerta è presentata da più soggetti dovrà essere indicato quale tra questi ha, in via esclusiva, la facoltà di formulare offerte in aumento.

6) all'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile intestato alla "proc. esec. imm. n. 63/2020 RGE Tribunale di Matera" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto all'acquisto. Ove l'acquisto riguardi più lotti, ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

7) in caso di avvocato che presenti l'offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere dichiarata presso lo studio del professionista delegato nei tre giorni successivi dall'incanto, indicando il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta e depositando l'originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;

8) L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi indicati nell'art. 571 c.p.c.. L'offerente è tenuto a presentarsi il giorno della vendita, personalmente o a mezzo di procuratore legale per persona da nominare anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c.. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

OFFERTE DI ACQUISTO CON MODALITA' TELEMATICA.

1) Le offerte in forma telematica possono essere presentate entro e non oltre le ore 12,00 del 7 aprile 2025 quale giorno antecedente la data fissata per la vendita, con le modalità ed i contenuti previsti dall'art. 12 e ss. del Decreto del Ministero della Giustizia n. 32 del 26.02.2015, cui si rinvia, accedendo al portale delle vendite pubbliche ai seguenti indirizzi: www.pvp.giustizia.it, www.portalevenditepubbliche.giustizia.it, o accedendo dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale www.garavirtuale.it, dalle cui pagine web è altresì possibile scaricare il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica". L'offerta di acquisto telematica ed i relativi documenti allegati dovranno essere inviati all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia offertapvp.dgsia@giustiziacert.it.

2) la domanda di partecipazione all'incanto telematica, ai sensi dell'art. 12, comma 4° del D.M. n. 32/2015, dovrà essere trasmessa mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", che potrà essere richiesta al gestore della vendita telematica dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta e le cui credenziali di accesso sono rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente; in alternativa l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, potrà essere trasmessa ai sensi dell'art. 12, comma 5° del D.M. 32/2015, a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica";

- l'offerta si intenderà 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.

Per la sottoscrizione e trasmissione, in via alternativa, l'offerta:

- dovrà essere sottoscritta con firma digitale e trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata, oppure:

- dovrà essere trasmessa utilizzando la "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" appositamente rilasciata dal predetto gestore della vendita Gruppo Edicom SpA; in tal caso, la trasmissione sostituisce la firma dell'offerta a condizione che: 1) l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'art. 6, comma 4 del D.P.R. n. 68 del 2005; 2) il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso previa identificazione del richiedente; 3) il presentatore coincida con l'offerente, pertanto l'offerta dovrà pervenire da casella PEC riferibile unicamente all'offerente, fatta salva l'ipotesi di offerta per l'acquisto in comunione di cui al punto successivo.

- L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi indicati nell'art. 571 c.p.c.

- Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile con modalità analogico/cartacea. Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, 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 e, in tale eventualità - e in ogni caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita - l'offerente sarà ammesso a partecipare alla vendita in forma analogica, previa esibizione al Professionista Delegato di prova della tempestiva presentazione dell'offerta.

- Il medesimo presentatore può far pervenire per lo stesso esperimento di vendita e per ogni singolo lotto di quell'esperimento l'offerta di un solo soggetto; dopo la prima, le altre offerte saranno dichiarate inammissibili. La prima offerta è quella giunta, secondo la ricevuta di avvenuta consegna generata da parte del gestore dalla PEC del Ministero della Giustizia, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

- Contenuto dell'offerta di vendita telematica:

Ai sensi dell'art. 12 D.M. 32/2015 l'offerta dovrà contenere:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA (per il caso di coniuge in regime di comunione o separazione legale, persona giuridica, minore, interdetto o inabilitato);

- 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 professionista delegato (Avv. Giovanni Acito);

- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;

- il prezzo offerto che, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore di oltre un quarto al prezzo base della presente asta come indicato nell'avviso di vendita, il termine per il relativo pagamento (termine massimo 90 giorni non prorogabili), le modalità 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;

- l'importo versato a titolo di cauzione mediante bonifico bancario;

- la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui al punto precedente (IBAN IT02A0326812000052914015770);

- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni;

- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;

- il codice IBAN sul quale avverrà la restituzione mediante bonifico della cauzione per il caso di mancata aggiudicazione, dandosi atto sin d'ora che il costo del bonifico verrà detratto dall'importo restituito.

Qualora l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato e non risulti munito di codice fiscale, si deve indicare 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-2 code*" dell'*International Organization for Standardization*.

- Allegati e Cauzione.

All'offerta telematica dovranno essere allegati:

- la documentazione (segnatamente, copia della contabile di avvenuto pagamento) attestante il versamento della cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Ove l'offerta riguardi più lotti, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

La cauzione deve essere versata tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a Gruppo Edicom S.p.A. (IBAN IT02A0326812000052914015770) e dovrà riportare quale causale esclusivamente la dicitura “cauzione”, senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale, professionista delegato, né ad altro elemento che connoti la procedura; 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 mancato accredito del bonifico entro il predetto termine determina l'invalidità dell'offerta;

- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salvo la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); se l'offerente è in regime di separazione patrimoniale, dovrà allegare all'offerta di partecipazione ovvero produrre al momento del saldo prezzo di aggiudicazione l'estratto dell'atto di matrimonio da cui risulti il regime di separazione patrimoniale;

- se il soggetto offerente è minorenne o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (ad esempio, certificato del registro delle imprese) da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri;

- se l'offerta è formulata da più persone, copia anche per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effettua l'offerta.

- L'offerta deve essere in regola con il bollo dovuto per legge (attualmente € 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 e di allegarlo alla mail unitamente all'offerta. Nella normalità dei casi, il bollo digitale dovrà essere pagato; e comunque consentito presentare l'offerta anche priva di bollo, benché in tal caso si incorra in procedure di recupero coatto, aggravati e sanzioni.

Nel caso normale in cui si debba procedere al pagamento del bollo, una volta generata l'offerta sul portale delle vendite pubbliche, il presentatore dell'offerta dovrà richiedere al modulo *web offerta telematica* di essere reindirizzato al sistema dei pagamenti sul Portale Servizi Telematici del Ministero della Giustizia (PST) e qui potrà compilare la *form* di pagamento ed effettuare materialmente il pagamento del bollo mediante gli strumenti messi a disposizione dal PST. La ricevuta di pagamento che verrà inviata tramite mail dovrà essere allegata all'offerta.

- Per ogni ulteriore informazione più dettagliata sulla presentazione di offerte in forma telematica può consultarsi il “*manuale utente per la presentazione della offerta telematica*”, disponibile sul Portale dei Servizi Telematici al seguente link: https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_telematica_PVP.pdf.

MODALITA' DELLE OPERAZIONI DI VENDITA ED AGGIUDICAZIONE

- L'offerta per la vendita telematica ritualmente depositata viene automaticamente decifrata non prima di 180 (centottanta) e non oltre 120 (centoventi) minuti antecedenti l'orario fissato per le operazioni di vendita e quindi trasmessa al gestore incaricato della vendita, il quale, almeno 30 (trenta) minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, invia all'indirizzo PEC indicato nell'offerta, un invito a connettersi al proprio portale.

Un ulteriore invito a connettersi per partecipare alle operazioni di vendita viene trasmesso dal gestore, a mezzo SMS, al recapito di telefonia mobile fornito nell'offerta, ai sensi dell'art. 16 del D.M. n. 32/2015.

- Le buste saranno aperte nel giorno e nel luogo sopra fissati per l'esame delle offerte ed all'ora espressamente indicata nel presente avviso, con la partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte *on line* collegati in remoto tramite la piattaforma del gestore della vendita e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, o a mezzo di procuratore legale per persona da nominare anche a norma dell'art.579 ultimo co. c.p.c., alla presenza degli offerenti, ove comparsi, ed ivi ammettendo la presenza di coloro che si dichiarano offerenti per il

bene cui si riferiscono le offerte in esame.

- Ai sensi dell'art. 20 del D.M. 32/15, alle operazioni di vendita senza incanto possono prendere parte, con modalità telematiche, il Giudice, il Professionista Delegato ed il Cancelliere.

- La gara, che si svolge in modalità sincrona mista, avrà inizio al termine delle operazioni di esame delle offerte, dopo l'eventuale dichiarazione di inammissibilità delle domande non idonee e l'eventuale comunicazione di modifiche relative allo stato di fatto o di diritto del bene che, tempestivamente, saranno comunicate dal celebrante a tutti gli offerenti online e presenti personalmente ammessi alla gara sincrona mista.

- In caso di offerte telematiche, il portale del gestore della vendita telematica assicura l'accesso degli offerenti al documento informatico contenente i dati delle offerte e sostituisce i nominativi con pseudonimi od altri elementi distintivi in grado di assicurarne l'anonimato.

- In caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente ai sensi dell'art.572 comma 2 c.p.c.; qualora, invece, il prezzo offerto sia inferiore in misura non superiore ad un quarto del prezzo base d'asta, essendo le operazioni di vendita delegate ex art.591 bis c.p.c., ai sensi dell'art.572, comma 3 c.p.c. il bene verrà assegnato all'unico offerente 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. 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..

- caso di unica offerta ed assenza o rinuncia dell'offerente si procederà comunque all'aggiudicazione, trattandosi di offerta irrevocabile, salvo i casi indicati nell'art.571 c.p.c..

- In caso di pluralità di offerte valide, se gli offerenti aderiscono alla gara, si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta ai sensi dell'art.573 comma 1 c.p.c..

Gli offerenti telematici prenderanno parte alla gara in via telematica; gli offerenti analogici vi prenderanno parte comparando personalmente presso l'aula B, sala aste telematiche del Tribunale di Matera.

Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi per come prescritto nell'ordinanza di vendita nel termine di 2 (due) minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come sopra determinato.

I rilanci effettuati in via telematica 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 2 (due) minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

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

- Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa. Nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo; a parità di prezzo, sarà prescelta quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità, in caso di parità di cauzione l'offerta che prevede 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 l'offerta.

Se l'offerta più alta o vantaggiosa è inferiore al prezzo base: - qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore; - qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

- In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto al pagamento del saldo del prezzo nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza, entro e non oltre 90 (novanta) giorni dalla aggiudicazione, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato alla "proc. esec. imm. n. 63/2020 RGE Tribunale di Matera", da depositare presso lo studio del professionista delegato. Sarà cura di quest'ultimo provvedere al relativo versamento sul c/c o sul libretto bancario intestato alla procedura. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

- Nel medesimo termine stabilito per il versamento del saldo prezzo, l'aggiudicatario dovrà inoltre

versare un ulteriore importo, in misura forfettaria pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o restituzione di eventuale eccedenza all'esito del rendiconto degli esborsi effettivi, per il pagamento degli oneri fiscali derivanti dalla vendita, della metà del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento della proprietà e delle relative spese generali (D.M. 227/2015), nonché delle spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale. Nel caso detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal professionista delegato entro 15 giorni dalla ricezione della relativa comunicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione,

- Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16.7.1905 n. 646, richiamato dal D.P.R. n. 7 del 1976, ovvero ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs. 10.9.93 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente al creditore fondiario, nel termine per il versamento del saldo prezzo, quella parte del prezzo che corrisponde 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 dal professionista al netto delle somme necessarie per le spese della procedura e per la eventuale definitiva liberazione dell'immobile, depositando presso lo studio di quest'ultimo la relativa quietanza; l'aggiudicatario dovrà inoltre 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.

- Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento 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 prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e di ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'Esecuzione, inserirà la seguente dizione: *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di euro-----da parte di-----a fronte del contratto di mutuo a rogito-----del-----rep.-----e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c. è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*.

- In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'istituto mutuante ne abbia fatto espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

- Ultimati gli adempimenti per il trasferimento dell'immobile l'eventuale residuo del deposito per spese sarà restituito all'acquirente su istanza di quest'ultimo.

- tutte le attività che a norma dell'art. 571 e segg. cpc 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.

PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti, svolti a cura della società Gruppo EDICOM S.p.A., su richiesta di pubblicazione presentata dal Professionista Delegato:

- pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche, per come disposto dall'art. 490, comma 1, c.p.c, almeno 50 giorni prima del giorno fissato per le vendite;

- breve annuncio, nonché il testo integrale del presente avviso di vendita unitamente alla ordinanza di delega ed alla perizia di stima saranno inseriti su rete internet all'indirizzo www.asteannunci.it e

www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it nonché sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunalematera.it e sul canale telematico e web TV www.canaleaste.it, almeno 45 giorni prima del giorno fissato per l'esame delle offerte ex artt. 571 e 572 cpc;

- estratto del presente avviso sarà pubblicato sul quindicinale "Rivista Aste Giudiziarie" e sui principali siti internet immobiliari privati (casa.it; e-bay annunci, seconda mano, idealista.it, bakeka.it, immobiliare it) almeno 45 gg. anteriori alla vendita;

- l'avviso di vendita sarà inviato ai residenti della località i cui sono ubicati gli immobili attraverso il servizio "Posta Target" e comunicato ai creditori almeno 45 giorni prima della vendita.

I predetti adempimenti pubblicitari saranno svolti a cura del Gruppo Edicom S.p.A.

- Per supporto tecnico durante le fasi di registrazione e di partecipazione, è inoltre possibile ricevere assistenza, contattando il gestore tecnico EDICOM FINANCE srl ai seguenti recapiti: • Sede di Venezia-Mestre: tel.041/5369911 - 041/5351923; Sede di Matera: tel.0835/1979370. email: info.matera@edicomspa.it - info@garavirtuale.it

- Maggiori informazioni presso lo studio dell'avv. Giovanni Acito, in Matera Piazza Michele Bianco 36 - tel. 0835-335191, dove saranno eseguite tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c. Matera, 4 gennaio 2025

Il Professionista Delegato
Avv. Giovanni Acito