

STUDIO LEGALE
Avv. Mariangela Strammiello
Via Gravina n. 1 – 75100 MATERA
Tel. 0835.271612 - fax 0835.271640
PEC: strammiello0899@cert.avvmatera.it

TRIBUNALE DI MATERA
n. R.G. A.C. 546/2020
AVVISO DI VENDITA

La sottoscritta Avv. Mariangela Strammiello, con studio in Matera alla Via Gravina n. 1 Tel. 0835/271612, PEC strammiello0899@cert.avvmatera.it nella qualità di Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c. e alla predisposizione del progetto di distribuzione, giusta ordinanza del 15.12.2023 della dr.ssa Valeria La Battaglia resa all'esito del procedimento avente ad oggetto la divisione endo-esecutiva di immobili pignorati iscritto al n. RG. 546/2020 del Tribunale di Matera, al fine di procedere alla vendita senza incanto dei beni immobili;

vista la sentenza n. 1030/2023 pubblicata in data 19.12.2023;

accertata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.;

accertata l'insussistenza di trascrizioni pregiudizievoli ostative alla vendita;

vista la relazione di stima dei beni a firma del C.T.U. Ing. Angelo Patti del 22.04.2016;

vista l'attestazione di mancanza di liquidità del 28.02.2020 del Tribunale di Bari in favore del Fallimento Sessanta s.r.l.;

visto il provvedimento del 16.01.2024 a firma della Dott.ssa Valeria La Battaglia di autorizzazione alla prenotazione a debito e a carico dell'erario delle spese relative alle formalità pubblicitarie e agli adempimenti di vendita;

AVVISA

che il giorno **22.05.2024 alle ore 15.30** dinanzi a sé, presso l'aula B – primo piano, Sala aste telematiche del Tribunale di Matera, viale Aldo Moro, si procederà al PRIMO ESPERIMENTO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' SINCRONA MISTA del seguente immobile

LOTTO UNICO

PIENA PROPRIETA'

Abitazione di tipo economico sita in Pisticci (MT) alla Contrada Scannaturchi SNC -Complesso "Le Dune", censito al catasto al fg. 54, p.lla 550, sub. 21.

DATI CATASTALI

L'immobile ubicato nel Comune di Pisticci (MT) è censito al Catasto fabbricati al fg. 54; part. 550; sub. 21; Categoria A3, classe 4, consistenza 4, vani, rendita € 320,20 superficie catastale totale mq. 58

STATO DI OCCUPAZIONE

OCCUPATO.

Tale occupazione non è opponibile alla procedura e deve comunque intendersi temporanea in quanto, in caso di aggiudicazione o assegnazione, in forza di provvedimento non impugnabile del G.E., l'immobile dovrà essere lasciato nella piena disponibilità dell'aggiudicatario.

UBICAZIONE

L'immobile è ubicato alla C.da Scannaturchi, in località Marina di Pisticci, (Mt) nota località balneare della costa Jonica, che si affaccia sul Mar Jonio per circa otto chilometri di spiagge. Nel territorio costiero di Marina di Pisticci, frazione dell'omonimo comune, è compresa l'area di San Basilio e quella di San Teodoro, quest'ultima conosciuta con il nome "Lido 48", e nella quale ricade il complesso "LE DUNE" di cui fa parte l'unità abitativa oggetto di vendita.

La contrada Scannaturchi dista circa 500 metri dalla zona lido e poco più di 2 km dal piccolo centro urbano denominato San Basilio. Tutta la zona marina è popolata esclusivamente nei mesi estivi.

Caratteristiche zona: Area turistica a traffico scorrevole con buoni parcheggi. Presenza di attività commerciali nel periodo estivo.

ONERI CONDOMINIALI

Le spese e gli oneri condominiali scaduti alla data della perizia ammontavano ad € 1.259,78 e saranno aggiornati al momento della vendita.

Ai sensi dell'art. 63, comma 2 delle disposizioni per l'attuazione del codice civile: *"Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente"*, pertanto l'aggiudicatario dell'immobile sarà obbligato

solidalmente, con il debitore esecutato, al pagamento degli oneri condominiali relativi all'anno in corso e a quello precedente.

DESCRIZIONE E CONFINI:

L'immobile confina a nord-est con proprietà La Ronca (sub. 23), a sud Ovest con proprietà Turi (sub. 19), a est con corridoio condominiale, e a Ovest con strada e parcheggi condominiali.

CONFORMITA' CATASTALE:

CONFORME

l'unità immobiliare risulta coerente con la planimetria catastale depositata all'Agenziadel Territorio di Matera in data 19.11.1993, prot. n. 3444, a meno delle modifiche che sono state oggetto di variazione catastale, effettuata dal CTU su assenso del creditore.

E' stata espletata infatti variazione di aggiornamento DOCFA con spese sostenute dal creditore precedente.

Il nuovo certificato catastale rilasciato in data 04.04.2016 presenta i dati :
Categoria A3, classe 04, consistenza 4 vani, superficie catastale 58, rendita € 320,20.

CONFORMITA' URBANISTICA ED EDILIZIA:

NON CONFORME

Trattasi di fabbricato realizzato tra gli anni 80 e gli anni 90. L'immobile è stato accatastato il 19.11.1993. Le modifiche, consistenti in variazioni di tramezzi e destinazione d'uso dei vani, riscontrate ed oggetto di regolarizzazione catastale, sono state eseguite nell'anno 1995.

L'appartamento è stato interessato da interventi relativi a modifiche interne per le cui attività non risulta depositato presso il Comune di Pisticci, la documentazione prevista dalla normativa di settore.

I predetti interventi, pur non soggetti ad alcun titolo abilitativo, sono stati eseguiti senza la prescritta comunicazione di inizio attività. Trattandosi di opere sanabili, la spesa per la legittimazione attuale dei luoghi è stata stimata nel 2016 dal ctu in € 2.500,00 comprendente la sanzione pecuniaria, le competenze tecniche di regolarizzazione della pratica e i diritti comunali.

PREZZO BASE:

Euro 68.460,32 (sessantottomilaquattrocentosessanta/32)

OFFERTA MINIMA

Euro 51.345,24 (cinquantunomilatrecentoquarantacinque/24)

L'offerta minima è pari al 75% del valore base d'asta.

OFFERTA IN AUMENTO

Euro 1.400,00 (millequattrocento/00)

CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO

**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI CANCELLABILI A CURA DELLA
PROCEDURA**

Sul lotto di vendita vi sono le seguente formalità pregiudizievoli

- 1) Ipoteca giudiziale derivante da decreto Ingiuntivo del Tribunale di Matera del 16.03.2010 rep. 387, pubblicata a favore della Banca Popolare del Mezzogiorno s.p.a. [REDACTED] o [REDACTED] iscritta il 26.04.2010 al reg. part. 1048, reg. gen. 4489;
- 2) Pignoramento immobiliare del Tribunale di Matera rep. 438/2011 del 27.04.2011 trascritto il 20.05.2011 al reg. part. 3236, reg. gen. 4350;
- 3) Pignoramento immobiliare del Tribunale di Matera rep. 1/2019 del 30.01.2019 trascritto il 26.02.2019 al reg. part. 1547 e reg. gen. 2054;

SI PRECISA ED EVIDENZA CHE

- la relazioni tecnica e di stima del C.T.U. sono visionabili unitamente all'ordinanza di vendita e all'avviso di vendita sui siti internet **www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.tribunale.matera.giustiziuia.it e www.portaledellevenditepubbliche.giustizia.it o presso lo studio del Professionista Delegato, avv. Mariangela Strammiello in Matera alla Via Gravina, 1 (cell.348 5123745- 0835.271612).**
- gli interessati potranno visionare il compendio immobiliare posto in vendita inoltrando apposita richiesta al Professionista Delegato mediante il Portale delle vendite Pubbliche e la visita si svolgerà nei quindici giorni successivi;
- il custode giudiziario del compendio posto in vendita corrisponde allo stesso Professionista Delegato avv. Mariangela Strammiello, con studio in Matera alla Via Gravina, n.1- tel. 348-5123745.

OPERAZIONI DI VENDITA

Le operazioni di vendita ed ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della vendita senza incanto presso l'aula B – primo piano, Sala aste telematiche del Tribunale di Matera, viale Aldo Moro **il giorno 22.05.2024 ore 15.30.**

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

OFFERTA CON MODALITA' ANALOGICA

1) Le offerte analogiche (cartacee) di acquisto dovranno essere depositate in marca da bollo da € 16,00 in busta chiusa presso lo studio del Professionista delegato sito in Matera alla Via Gravina 1, **entro le ore 12,00 del giorno 21 maggio 2024** (esclusa la giornata del sabato).

Sulla busta, ai sensi dell'art. 571 c.p.c, dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta - che potrà essere persona diversa dall'offerente- il nome del delegato alla procedura o del Giudice del Procedimento e la data di vendita.

Il ricevente provvederà ad annotare su ciascuna busta pervenuta l'ora del deposito.

2) L'offerta per la sua validità dovrà contenere:

a) il cognome e nome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita iva, domicilio e residenza, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile, recapito telefonico e, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge non offerente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 cod. civ..

Se l'offerente è minorenne o interdetto l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori o dal tutore previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Nell'ipotesi in cui l'offerente agisca quale legale rappresentante di altro soggetto, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita Iva o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché produrre certificato della Camera di Commercio dal quale risultino i poteri conferiti all'offerente, o

la procura o l'atto di nomina che giustifichi l'offerta, risalente a non più di tre mesi.

Nel caso di procuratore legale, cioè avvocato, che abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita.

L'offerente al momento dell'offerta dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere 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.

Tutte le attività che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo studio in Matera alla Via Gravina, 1.

- b) I dati identificativi del bene per il quale è proposta l'offerta così come indicati nell'avviso di vendita
 - c) l'indicazione, a pena di inefficacia, del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, sempre a pena di inefficacia, di oltre un quarto rispetto al valore d'asta, prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
 - d) il termine di pagamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri tributari, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà essere superiore a **90 giorni** dall'aggiudicazione;
 - e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ivi compresi gli allegati, dell'avviso di vendita e di ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite pubbliche in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta;
 - f) l'importo della cauzione prestata che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;
- 3) All'offerta dovranno essere allegati:

- A) copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; o del permesso di soggiorno e del passaporto se di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE.
- B) originale della procura speciale o copia autentica della procura generale nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;
- C) copia semplice della visura camerale della società ovvero documentazione attestante i poteri del rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi.

L'offerta di acquisto potrà essere presentata da qualsiasi soggetto, personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale; i procuratori legali possono fare offerte anche per persone da nominare.

- 1) L'offerta debitamente sottoscritta, dovrà essere corredata da assegno circolare non trasferibile intestato **al Procedimento Rg. N. 546/2020 Professionista Delegato avv. Mariangela Strammiello** e rilasciato da un Istituto di Credito a scelta dell'offerente, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto, mentre in caso di mancata aggiudicazione, gli assegni circolari depositati unitamente alle offerte verranno restituiti immediatamente dopo la gara a coloro che non saranno risultati aggiudicatari:

Quanto al saldo del prezzo di aggiudicazione e alle spese conseguenti al trasferimento, gli oneri tributari e le spese dell'attività del Professionista delegato che il D.M. 23 maggio 199 n. 313 pone a carico dell'aggiudicatario, saranno versate sul C/C intestato **al Procedimento Rg. N. 546/2020** ed aperto presso lo Sportello della Banca Nazionale del lavoro s.p.a. presente all'interno del Palazzo di Giustizia le cui coordinate bancarie saranno rese note nei termini previsti.

Esso sarà quindi depositato presso lo studio del professionista delegato entro il termine stabilito per il saldo del prezzo di aggiudicazione.

Le Offerte di acquisto non sono efficaci se pervengono oltre il termine indicato, se sono inferiori di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

L'offerta presentata è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione, salvi i casi indicati nell'art. 571 c.p.c.. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche se questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

Le offerte presentate telematicamente andranno depositate con le modalità ed i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n. 32 del 26 febbraio 2015, accedendo AL Portale delle Vendite Pubbliche che si raggiunge alternativamente all'indirizzo www.pvp.giustizia.it; www.portalevenditepubbliche.giustizia.it

L'offerente che intenda presentare offerta d'acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in forma telematica deve, ai sensi dell'art. 12 co. 4 D.M. 32/2015, 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 giuridica che intende formulare l'offerta e le cui credenziali di accesso sono rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente; in alternativa, l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa, ai sensi dell'art. 12 co. 5 D.M. 32/2015, a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica".

L'offerta dovrà contenere tutte le indicazioni previste ai precedenti punti 2-3 ed inoltre:

- a. L'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n. 32 del 26/02/2015;
- b. L'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. n. 32 del 26/02/2015 e deve essere corredata dalla documentazione innanzi indicata,
- c. La data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;

- d. I dati identificativi del bonifico sul quale è stata addebitata la somma oggetto di cauzione pari al **10% del prezzo**, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene posto in vendita;
- e. **All'offerta deve essere allegata a pena di inammissibilità l'autodichiarazione di presa visione della perizia.**

L'offerente in modalità telematica deve assolvere all'imposta di bollo dovuta per legge con modalità telematica (tramite bonifico bancario o carta di credito).

Se l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto sono trasmesse con modalità telematiche, la cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo bonifico bancario, sul conto corrente del gestore Edicom Finance S.r.l. acceso presso Banca Sella S.p.a., al seguente IBAN IT02A0326812000052914015770; detto accredito deve avere luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte d'acquisto; per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico dovrà riportare, quale causale esclusivamente la dicitura "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura, al tribunale, al professionista delegato nè ad altro elemento che connoti la procedura. In ogni caso, il legale rappresentante del gestore della vendita telematica, o un suo procuratore, contestualmente all'accettazione dell'incarico e alla dichiarazione di cui all'art. 10 co. 2 D.M. 32/2015, dovrà assumere formale impegno di non rilasciare ai propri operatori locali le credenziali di accesso al conto corrente bancario su cui dovranno essere versate le cauzioni. Gli esiti dell'avvenuto versamento delle cauzioni, prevista nell'art. 17 co. 2 D.M. 32/2015, dovranno essere comunicati all'operatore di sala d'asta o al professionista delegato non prima di centottanta minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

- 1) Le Offerte di acquisto non sono efficaci se pervengono oltre il termine indicato, se sono inferiori di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.
- 2) Entro l'orario di scadenza previsto dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna, in caso di offerta telematica.

Si rinvia, comunque, alle informazioni dettagliate contenute nel manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica, disponibile sul portale dei Servizi Telematici.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il giorno **22.05.2024 alle ore 15.30**, dinanzi al Professionista Delegato AVV. Mariangela Strammiello, presso l'aula B – primo piano, Sala aste telematiche del Tribunale di Matera, viale Aldo Moro, alla presenza degli offerenti comparsi, delle parti e dei loro avvocati, saranno aperte le buste contenenti le domande di partecipazione per la vendita ed esaminate unitamente.

Il professionista delegato deve provvedere a redigere il verbale delle operazioni di vendita (in pdf strutturato) depositandolo nel fascicolo informatico dell'esecuzione forzata quale atto principale assieme agli allegati ed alla prova degli adempimenti pubblicitari.

Deve, inoltre, provvedere:

- a ricevere dal gestore della vendita telematica le offerte di vendita depositate telematicamente ed a procedere alla apertura delle buste contenenti le offerte formulate in via analogica, ad esaminarle e a prenderne atto, ove ritenute valide ed efficaci;
- a deliberare sulle offerte di acquisto redigendo verbale delle relative operazioni, anche attraverso quanto trasmessogli dal gestore (o acquisito dal relativo sito), che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario e le altre prescrizioni indicate dall'art. 23 del Decreto Ministeriale 26 febbraio 2015 n. 32; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal professionista delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, co. 2, c.p.c.;

In caso di unica offerta:

se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente;

- se l'offerta è inferiore al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un $\frac{1}{4}$ si procederà all'aggiudicazione SALVO CHE: 1. Il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; 2. 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 base d'asta si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state

presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

In caso di pluralità di offerte:

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di due minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita.

I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita 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 due minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

E' rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità, in caso di parità della cauzione l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, nel caso sia indicato lo stesso termine di pagamento sarà scelto l'offerente che per primo avrà depositato la busta).

Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

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

In caso di infruttuoso esperimento della prima vendita alle condizioni sopra indicate e in mancanza di istanze di assegnazione, il professionista provvederà:

1. a fissare seduta stante la nuova vendita emettendo il relativo avviso con ribasso del prezzo in misura pari ad $\frac{1}{4}$;
2. a fissare, nello stesso verbale, un termine non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 per le eventuali successive vendite con ribasso;
3. a precisare che l'offerta minima potrà essere inferiore di $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base così come ridotto; a predisporre l'avviso della seconda vendita così stabilita;
4. ad effettuare, anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività sopra descritte;
5. in caso di infruttuoso esperimento della seconda vendita al prezzo - base già ribassato o in presenza di offerte inferiori di $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di prezzo di $\frac{1}{4}$ rispetto all'ultimo prezzo già ribassato;
6. a fissare un nuovo esperimento di vendita nei termini già descritti;
7. a predisporre l'avviso della terza vendita così stabilita;
8. ad effettuare, anche per questo terzo esperimento di vendita, tutte le attività sopra descritte;
9. in caso di infruttuoso esperimento anche della terza vendita, a rimettere gli atti al Giudice, unitamente ad una relazione descrittiva di tutta l'attività compiuta sia dal custode (con specifica indicazione dello stato dell'immobile - se libero o occupato, delle condizioni dell'immobile, del contesto in cui si trova, degli accessi compiuti e delle richieste di visita ricevute ed effettuate), che dal delegato, specificando le ragioni che potrebbero avere ostacolato la vendita, illustrando analiticamente le spese sostenute, riferendo altresì in ordine alle determinazioni del creditore precedente e dei creditori intervenuti titolati in ordine al prosieguo della procedura, nonché ogni ulteriore circostanza utile ai fini della decisione relativa alla prosecuzione della procedura da parte del Giudice;
10. il professionista quindi, nel corso delle delega, di durata pari a 18 mesi, salvo proroghe richieste ed autorizzate, avrà cura di effettuare tre esperimenti di vendita. Il mancato rispetto di tale prescrizione, se non dovuto a causa non imputabile, costituisce fondato motivo per

procedere alla revoca dell'incarico ricevuto secondo quanto disposto dall'art. 179 ter, co. terzo, disp. att.c.p.c.;

11. a segnalare nel termine di giorni 15 dall'esaurimento del fondo spese la ridetta circostanza, depositando un'analitica relazione sulle somme spese, al fine dell'adozione da parte del giudice dei necessari provvedimenti per la continuazione delle attività di vendita;

12. nell'ipotesi di vendita di più lotti, a cessare le operazioni di vendita, ai sensi dell'art. 504 c.p.c. e 163 disp. att. c.p.c. ove, per effetto dell'aggiudicazione di uno o più lotti, sia stata conseguita una somma pari all'ammontare complessivo dei crediti per cui si procede e delle spese, riferendone immediatamente al Giudice. Le spese della procedura relative a tutti gli ausiliari, saranno valutate prudenzialmente, tenuto conto per onorari degli avvocati dei valori medi di riferimento del D.P. 55/2014 ovvero delle tariffe vigenti al momento dell'aggiudicazione;

13. in caso di richieste di sospensione della vendita inoltrate direttamente al professionista delegato, questi ne deve riferire senza indugio al Giudice, e, in caso di impossibilità ovvero di mancanza, per qualsiasi motivo, di un provvedimento di sospensione del Giudice, procederà ugualmente all'esperimento della vendita;

14. nell'ipotesi di rinuncia agli atti esecutivi ex art. 629 c.p.c. il Professionista interromperà le operazioni di vendita trasmettendo al Giudice gli atti solamente se tali dichiarazioni provengano da tutti i creditori muniti di titolo esecutivo, previa verifica in tal senso sulla base degli atti in suo possesso;

- 15. poiché le offerte sono irrevocabili, alla vendita senza incanto il Professionista procederà anche se alla data fissata per tale incumbente nessuno degli offerenti sia presente materialmente o rinunci; in tal caso, non potendosi far luogo alla gara, comunicherà al maggior offerente l'avvenuta aggiudicazione.

AGGIUDICAZIONE

- In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta e comunque non oltre 90 giorni dall'aggiudicazione.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, sono a carico dell'aggiudicatario e dovranno

essere versate nel termine stabilito per il versamento del saldo del prezzo nella misura forfettaria pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, e nel caso detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal professionista delegato entro 15 giorni dalla ricezione della relativa comunicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo aggiudicazione, salvo restituzione di eventuale eccedenza all'esito del rendiconto degli esborsi effettivi (D.M. 15.10.2015 n. 227). In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate.

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. n. 7 del 1976, ovvero ai sensi dell'art. 38 del decreto legislativo 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub 1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito;

INADEMPIENZA DELL'AGGIUDICATARIO

In caso di aggiudicazione, in mancanza di versamento del prezzo nel termine stabilito, il Giudice con decreto dichiara la decadenza dall'aggiudicatario e pronuncia la perdita della cauzione che resta acquisita a titolo di multa ai sensi dell'art. 587 c.p.c. tale disposizione si applica anche se l'aggiudicatario non ha versato anche una sola rata entro 10 giorni dalla scadenza.

2. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva. L'aggiudicatario dovrà quindi

consegnare al Professionista Delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e di ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. In conformità a quanto previsto dall'art. 585 ult. 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 rogitodel...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 ult. Comma 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.

3. Qualora l'aggiudicatario lo richieda, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura;

4. CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

1. Il bene oggetto di pignoramento è posto in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova, e viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura.
2. L'immobile viene posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia di stima che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta.
3. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica del

06.06.2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli.

4. La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
5. 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, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, nonché qualsiasi altra difformità o vizio 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.
6. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ricorrendone i presupposti, alla disciplina di cui agli artt. 17 comma 5[^] e 40, comma sesto della L. della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro i 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
7. Gli oneri per l'eventuale condono edilizio saranno a carico dell'aggiudicatario.
8. I costi relativi all'acquisizione della certificazione energetica (ACE) di cui al D. lgs. 192/2005- come modificato dal D. lgs. 3 marzo 2011 entrato in vigore il 29 marzo 2011 (in attuazione della Direttiva Comunitaria 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) sono a carico dell'aggiudicatario;
9. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA' LEGALE

Del presente avviso di vendita dovrà essere data pubblica notizia con le seguenti modalità:

- Pubblicazione sul portale del Ministero della giustizia nell'area pubblica denominata "*portale delle vendite pubbliche*" unitamente a tutta la documentazione necessaria, secondo le specifiche tecniche previste sullo stesso Portale, almeno 45 giorni prima della udienza di vendita (pubblicazione che sostituirà la pubblicazione dell'avviso di vendita sull'albo del Tribunale).
- Sarà obbligo del creditore procedente, o del creditore intervenuto munito di titolo esecutivo che si sia surrogato al primo, provvedere al pagamento del contributo di pubblicazione per ciascun lotto posto in vendita e trasmettere al delegato i documenti necessari per attestare l'avvenuto pagamento (documenti indispensabili affinché il delegato possa procedere alla pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale) almeno sessanta giorni prima di ciascuna udienza di vendita. All'uopo il delegato curerà le comunicazioni in tempi congrui. Ai fini del pagamento del contributo si ritiene congruo un termine non inferiore a venti giorni. Il delegato, anche se in possesso di fondo spese capiente, già versato in precedenza, non dovrà effettuare il pagamento sopra indicato, ma dovrà attenersi scrupolosamente solo all'inserimento dell'attestato di pagamento già avvenuto, da parte dei creditori, sul Portale; l'obbligo di pagamento graverà esclusivamente sui creditori. Infatti l'art. 631 bis c.p.c. prevede che "se la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche non è effettuata nel termine stabilito dal giudice per causa imputabile al creditore pignorante o al creditore intervenuto munito di titolo esecutivo, il giudice dichiara con ordinanza l'estinzione del processo esecutivo e si applicano le disposizioni di cui all'art. 630, 2° e 3° co." e, di conseguenza, il soggetto che deve adempiere all'obbligo di pagamento (finalizzato a rendere possibile la pubblicazione sul Portale) coincide con il soggetto onerato di dare impulso alla procedura, tenuto conto delle conseguenze derivanti dal mancato adempimento di detto onere, ossia l'estinzione della procedura e dei conseguenti profili di responsabilità connessi. Ad ulteriore precisazione si evidenzia che il delegato potrà procedere alla pubblicazione in
- assenza di pagamento del contributo solo se tutti i creditori costituiti hanno diritto all'esenzione o alla prenotazione a debito dello stesso. Ove al delegato non sia tramessa la prova dell'avvenuto pagamento del contributo e quindi il

- delegato stesso non possa procedere alla pubblicazione sul portale, egli dovrà trasmettere il fascicolo al giudice dell'esecuzione, senza procedere oltre nelle operazioni delegate riferibili al lotto oggetto di vendita;
- gli ulteriori adempimenti pubblicitari (al fine di razionalizzare i costi e di ottimizzare le pubblicità) saranno svolti a cura della Ediservice Srl.
 - Almeno 70 giorni prima della data della vendita, il professionista delegato dovrà inviare la richiesta di pubblicazione che potrà essere inoltrata a mezzo posta, via fax o e-mail ai seguenti recapiti:
 - Ediservice Srl – sede operativa – Via San Donà n. 28/b – 30174 Mestre (Ve) tel. 041-5369911 – fax 041-5351923 – info.matera@ediservicesrl.it. Assieme alla richiesta di pubblicazione dovrà essere fornita la seguente documentazione: Ordinanza/Avviso di Vendita, CTU con relative foto e planimetrie, dati di fatturazione.
 - Sia la richiesta di pubblicazione che la relativa documentazione potranno, inoltre, essere consegnate dal professionista delegato direttamente allo staff della società Ediservice presente presso la cancelleria Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Matera (sede operativa: Viale Aldo Moro, 2° piano, e-mail info.matera@ediservicesrl.it).
 - Per le responsabilità connesse al trattamento dei dati ai fini della normativa sulla privacy e le responsabilità connesse alla corretta esecuzione degli adempimenti previsti per la pubblicazione sui predetti siti, la società accetterà le richieste di pubblicazione esclusivamente dal professionista incaricato.
 - Ricevuta la richiesta di pubblicazione e la documentazione lo staff di Ediservice Srl provvederà a svolgere le seguenti attività:
 - Pubblicazione dell'avviso/ordinanza di vendita ed i relativi allegati sul sito internet ufficiale del Tribunale www.tribunale.matera.it e sul sito www.asteannunci.it iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 30/09/09 già predisposto per interoperare con il portale vendite del Ministero di Giustizia previsto dal DM 31/10/2006 e secondo le modalità operative per la trasmissione dei dati e informazioni minime da pubblicare sui siti fornite dal DGSIA, ed i relativi applicativi correlati, nonché sul sito internet www.asteavvisi.it iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 20/06/11.

- La pubblicazione dovrà avvenire almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- Pubblicazione dell'avviso/ordinanza di vendita ed i relativi allegati sul sito internet/web TV www.canaleaste.it iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 13/03/12 almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto nella sezione dedicata alle vendite giudiziarie del Tribunale di Matera;
- pubblicazione sul quindicinale a diffusione Nazionale "Rivista Aste Giudiziarie";
- invio dell'estratto, attraverso il servizio postal target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito;
- pubblicazione degli avvisi di vendita sui principali siti Internet immobiliari privati (Es. casa.it; e-bay annunci; seconda mano; idealista.it; bakeka.it; tramite il servizio Gestionale Aste;
- la richiesta di pubblicazione è unica per tutti gli adempimenti pubblicitari, il professionista delegato è tenuto a compilare e sottoscrivere l'apposito modulo di pubblicazione presente sul sito www.asteannunci.it, che consegnerà unitamente alla documentazione necessaria alla pubblicazione, allo staff della società mediante le modalità sopra indicate;
- il professionista avrà cura di comunicare l'esito di ciascun esperimento di vendita, rispondendo all'e-mail inviata dallo staff di Ediservice Srl all'indirizzo di posta elettronica dallo stesso dichiarato, al fine di procedere alla pubblicazione dell'esito della vendita sui siti web sopra descritti;
- Maggiori informazioni potranno acquisirsi presso lo studio dell'avv. Mariangela Strammiello sito in Matera alla Via Gravina, 1 tel. 0835-271612 fax 0835.271640 cell. 348.5123745 pec. strammiello0899@cert.avvmatera.it.

Matera, 30.01.2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Mariangela Strammiello

