



Maria Valente
Dottore Commercialista • Revisore Contabile

TRIBUNALE CIVILE DI MATERA

Procedura Esecutiva Immobiliare N. 7/2020 R.G.E.I.

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa LA BATTAGLIA VALERIA

AVVISO DI VENDITA SINCRONA MISTA SENZA INCANTO

(5° esperimento di vendita)

(art.22 D.M. 26.02.015 n. 32)

Le operazioni di vendita ed ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della vendita sincrona mista di cui all'art. 22 del D.M. 26.02.2015 n.32. Pertanto, le offerte di acquisto potranno essere presentate sia in via telematica e sia su supporto analogico, ossia in forma cartacea. Il gestore della vendita telematica, autorizzato dal G.E. è la società Edicom Finance srl con sede in Padova PEC: edicomfinance@pec.it dotata di piattaforma gestionale all'indirizzo www.garavirtuale.it. Coloro che hanno formulato l'offerta con modalità telematiche partecipano alle operazioni di vendita con le medesime modalità, mentre coloro che hanno formulato l'offerta su supporto analogico partecipano comparando innanzi al professionista delegato. Entrambe le modalità si svolgeranno nel giorno e nell'ora indicati nel presente avviso presso la sala d'asta allestita dal gestore della vendita autorizzato dal G.E.

La sottoscritta Dott.ssa Maria Valente, Professionista Delegato, nonché Custode Giudiziario, nel processo di espropriazione immobiliare n. 7/2020 R.G.E., ordinanza datata 5/04/2022 e provvedimento di autorizzazione ad ulteriore esperimento di vendita del 14.02.2024,

AVVISA

che il **giorno 21 maggio 2024 dalle ore 16:30 alle 17:00** presso il **Tribunale di Matera** alla Via A. Moro, **aula B, sala aste telematiche**, si procederà **alla vendita senza incanto** in via telematica e con eventuale gara tra gli offerenti in modalità sincrona mista degli immobili in seguito descritti, come pignorati in danno della parte debitrice, nello stato di fatto e diritto in cui si trovano, con ogni accessione, pertinenza, adesione, servitù attiva e passiva, come pervenuti al predetto debitore e come dal medesimo posseduti, così come



Maria Valente
Dottore Commercialista • Revisore Contabile

meglio richiamato nella C.T.U. in atti disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it e sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunale.matera.it e www.pvp.giustizia.it

LOTTO UNICO

Piena proprietà di appartamento di civile abitazione sito in Pisticci (MT) alla Via Re di Puglia, posto al piano secondo e composto da cinque vani, confinante N-E con vano scala bene comune, S-E con corte comune e S-O e N-O prospiciente pubblica strada.

L'unità abitativa risulta censita nel Catasto dei Fabbricati di detto Comune al foglio 35 particella 2326 sub 6, categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie 94 mq, rendita € 335,70

Prezzo base d'asta € 22.627,00 (ribassato di un ulteriore quarto dell'ultimo prezzo base dell'asta del 05.10.2023).

Offerta minima per partecipare all'asta € 16.970,25 (pari al 75% del prezzo base)

Offerte minima in aumento uguale a **€ 400,00** (non superiore al 2% del prezzo base)

Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto.

VINCOLI E ONERI

L'appartamento in oggetto è posto al secondo piano di un edificio plurifamiliare, sprovvisto di ascensore, a cui si accede da un portone d'ingresso al vano scala. Il lotto è delimitato da un muretto e soprastante recinzione in ferro.

Il bene di cui sopra è meglio descritto nella relazione di stima a firma dell'esperto Architetto Raffaella Vena, datata 17/02/2022, alla quale si fa espresso rinvio, anche per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali oneri e pesi a qualsiasi titoli gravanti sul bene.

Dalla perizia di stima si evince che l'unità immobiliare:

- a) in merito alla conformità catastale, il perito ha riscontrato le seguenti irregolarità: presenza di una cabina armadio in una camera e di un piccolo vano sul balcone posto sul fronte S-E; le difformità sono



Maria Valente
Dottore Commercialista • Revisore Contabile

sanabili presentando una nuova planimetria catastale, i cui oneri sono stati stimati in € 650,00;

- b) in merito alla conformità edilizia, il perito ha dichiarato la mancanza di conformità, per la realizzazione di cabina armadio in una camera e ripostiglio sul balcone, e l'assenza del certificato di agibilità; le difformità possono essere sanate mediante accertamento di compatibilità paesaggistica e SCIA in sanatoria, salvo disposizioni degli uffici competenti; gli oneri stimati ammontano complessivamente ad € 3.800,00; l'immobile non era dotato dell'Attestazione di Prestazione Energetica (APE), che è stata redatta dal perito dichiarando la classe energetica F;
- c) in merito alla conformità urbanistica: non sono presenti note e la conformità è dichiarata dal perito.

L'abitazione è occupata dai familiari del debitore, *sine titulo*.

DETERMINA

Le seguenti modalità di presentazione delle offerte e di svolgimento della procedura di vendita.

VENDITA SENZA INCANTO

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Offerte Analogiche

le offerte analogiche di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato Dott.ssa. Maria Valente, dalle ore 9:30 alle ore 12:30, escluso il sabato, entro le ore 12 del giorno precedente la data della vendita. Sulla busta dovranno essere indicate il nome di chi deposita materialmente (che può essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista Delegato, la data di vendita e, a cura del soggetto ricevente, l'ora del deposito. Nessuna altra indicazione, né numero o nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta, né l'ora della vendita o altro deve essere apposta sulla busta.

CONTENUTO DELL'OFFERTA

1. l'offerta, che dovrà essere presentata in bollo come per legge, dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA,



Maria Valente
Dottore Commercialista • Revisore Contabile

domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi il giorno fissato per la vendita presso il Tribunale di Matera alla Via A. Moro, aula B – sala aste telematiche allestita dal gestore della vendita, autorizzato dal G.E. – Edicom Finance srl – mail: venditetelematiche@edicomsrl.it; Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente coniugato è in regime di comunione dei beni, è necessario che il coniuge non offerente partecipi all'udienza fissata 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; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di società o altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese in corso di validità da cui risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri, risalenti a non più di tre mesi;

- la dichiarazione della propria residenza e l'elezione di domicilio nel Comune di Matera ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e le comunicazioni potranno essere effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Matera;
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base fino ad $\frac{1}{4}$ del valore indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione, il tempo ed il modo del pagamento del **saldo prezzo e degli oneri tributari entro 90 giorni** dall'aggiudicazione ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, salvo in ogni caso il disposto dell'art. 572 c.p.c. in tema di deliberazione sull'offerta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e codice fiscale dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a **“Procedura esecutiva immobiliare n. 7/2020 R.G.E. Tribunale MT”**, per un importo



Maria Valente
Dottore Commercialista • Revisore Contabile

pari al 10% per cento del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. L'offerta di acquisto può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di originale della procura speciale o copia autentica della procura generale nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato; i procuratori legali possono fare le offerte anche per persona da nominare (ex art. 583 cpc) ed in caso di aggiudicatario per persona da nominare, il procuratore legale 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 stessa;

- l'offerta di acquisto non è efficace 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.
- 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*.

OFFERTA CON MODALITÀ TELEMATICA

Se l'offerta o la domanda di partecipazione alla vendita sono trasmesse con modalità telematiche, la cauzione deve essere versata mediante accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore il cui IBAN è il seguente:

BANCA SELLA Spa: IBAN IT02A0326812000052914015770.

Detto accredito deve avere luogo non oltre **cinque giorni prima** della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto; il mancato accredito del bonifico entro il predetto termine determina l'invalidità dell'offerta; il bonifico dovrà riportare, quale causale, esclusivamente



Maria Valente
Dottore Commercialista • Revisore Contabile

la dicitura “cauzione”, senza alcun riferimento alla procedura, al tribunale, al professionista delegato né ad altro elemento che connoti la procedura. L’offerta deve essere trasmessa 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. L’offerta telematica dovrà avvenire accedendo sul Portale Vendite Pubbliche al seguente indirizzo:

<https://pvp.giustizia.it> o <https://venditepubbliche.giustizia.it>

o <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> Il portale delle vendite pubbliche è un’area pubblica del portale del Ministero della Giustizia per prenotare la visita degli immobili in vendita e per presentare le domande di partecipazione alle vendite telematiche.

Chi intende partecipare alla vendita telematica deve presentare l’offerta con le seguenti modalità: **1.** utilizzo di una casella PEC identificativa (PEC –ID) rilasciata da un gestore di PEC iscritto in un apposito registro ministeriale. La Pec – ID è una particolare casella di PEC che consente di identificare le persone fisiche e giuridiche che presentano istanze per via telematica nei confronti delle Pubbliche Amministrazioni; **2.** utilizzo di una qualsiasi casella PEC, anche non identificativa, purché in tal caso l’offerente firmi digitalmente tutta la documentazione prima di procedere all’invio. Quando l’offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura redatta nelle forme dell’atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella PEC identificativa (PEC – ID). Nel caso di offerta sottoscritta con firma digitale trasmessa tramite PEC non identificativa formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura redatta nelle forme dell’atto pubblico o scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti a colui che ha sottoscritto l’offerta. Quando l’offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione; viceversa, l’offerente dovrà allegare alla domanda di partecipazione (ovvero produrre al momento del saldo prezzo di



Maria Valente
Dottore Commercialista • Revisore Contabile

aggiudicazione) l'estratto dell'atto di matrimonio da cui risulti il regime di separazione patrimoniale. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del G.T. In caso di persone giuridiche, all'offerta dovranno essere allegati i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione. L'offerta telematica deve contenere tutte le indicazioni di cui all'art.12 del D.M. 26 febbraio 2015 n. 32 e specificamente:

- dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o partita IVA;
- 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, ossia del professionista delegato;
- 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;
- 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 stata addebitato l'importo versato a titolo di 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.
- l'offerente dovrà pure indicare il codice IBAN sul quale avverrà la restituzione mediante bonifico della cauzione al termine della gara in caso



Maria Valente
Dottore Commercialista • Revisore Contabile

di mancata aggiudicazione, dandosi sin d'ora atto 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*.
- 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.

Nella compilazione del modulo dell'offerta si rinverranno n. 6 passaggi preceduti dalle informative sulla privacy. Nel primo passaggio, di sola lettura, sono identificati i dati del lotto in vendita; nel secondo passaggio devono essere riportate tutte le generalità ed i riferimenti dell'offerente; nel terzo passaggio si devono inserire i dati di tutti gli offerenti; nel quarto passaggio



Maria Valente
Dottore Commercialista • Revisore Contabile

vanno indicati i titoli di partecipazione (proprietà, nuda proprietà, usufrutto) o della quota (1/1, 1/2 ecc.) del medesimo diritto con cui l'offerente intende acquistare. In tale maschera si devono inserire tutti i dati di tutti gli offerenti; nel quinto passaggio devono essere precisate il prezzo offerto ed il termine di versamento della cauzione, gli estremi della cauzione (bonifico bancario) ed inseriti gli allegati in formato PDF; nel sesto passaggio è contenuto un riepilogo in cui vengono riportate tutte le sezioni compilate relative all'offerta telematica compilata che sarà trasmessa per PEO o PEC. Il bollo deve essere inviato digitalmente.

L'offerta si intende depositata correttamente solo dopo che sia stata generata la ricevuta di avvenuta consegna da parte del gestore della PEC del Ministero di Giustizia. Maggiori informazioni verranno fornite dal gestore della vendita telematica.

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

SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

- L'offerta di acquisto presentata è irrevocabile, salvo i casi indicati nell'art. 571 c.p.c.; l'offerta non è efficace: 1. Se perviene oltre il termine stabilito; 2. se è inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base stabilito nel presente avviso; 3. Se l'offerente non presta la cauzione, con le modalità stabilite. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. L'offerta presentata è irrevocabile anche se alla data fissata per tale incombenza nessuno degli offerenti sia presente materialmente o rinunci e quindi non si possa far luogo alla gara, in quanto le offerte sono irrevocabili e sarà comunicato al maggior offerente l'avvenuta aggiudicazione;
- In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza, **entro 90 giorni** dalla aggiudicazione. Nello stesso



Maria Valente
Dottore Commercialista • Revisore Contabile

termine dovrà essere effettuato un deposito per il pagamento degli oneri fiscali e spese, nella misura del 15%. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato. In caso di inadempimento, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e pronunciata la perdita della cauzione.

- 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, 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.

Con le medesime modalità, possono partecipare anche altri soggetti se autorizzati dal Giudice o dal Professionista Delegato.

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



Maria Valente
Dottore Commercialista • Revisore Contabile

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. 588c.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 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



Maria Valente
Dottore Commercialista • Revisore Contabile

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.

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

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 procedura esecutiva (**Procedura esecutiva immobiliare n. 7/2020 R.G.E. Tribunale MT**), 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



Maria Valente
Dottore Commercialista • Revisore Contabile

delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

- 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, depositando tempestivamente 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.
- L'aggiudicatario potrà versare il saldo del prezzo tramite 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 con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva. L'aggiudicatario dovrà 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. 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.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1. Gli immobili pignorati vengono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della



Maria Valente
Dottore Commercialista • Revisore Contabile

normativa relativa alla loro regolarità urbanistica si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, comma quinto ed all'art.40, comma sesto, della Legge n.47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

2. Gli immobili pignorati vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo). La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti o altro alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
3. Gli interessati potranno visionare gli immobili posti in vendita facendone espressa richiesta al professionista delegato e custode giudiziario del compendio staggito, che provvederà ad accompagnare gli interessati medesimi presso i suddetti immobili. Le richieste di visita dei beni dovranno essere trasmesse tramite il portale delle vendite pubbliche e la visita si svolgerà entro i



Maria Valente
Dottore Commercialista • Revisore Contabile

successivi quindici giorni.

4. Tutte le spese relative all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento ed ogni onere fiscale derivante dalla vendita, sono a carico dell'aggiudicatario e saranno allo stesso comunicate tempestivamente. 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 saldo del prezzo di aggiudicazione.
5. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellati a cura e spese della procedura.
6. 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.
7. Trattandosi di vendita forzata e non di vendita negoziale, non risulta obbligatoria la certificazione energetica prevista dal D.Lgs. n. 192/2005 e successive modifiche, né il relativo attestato. Tuttavia, si precisa che il perito estimatore ha provveduto alla sua redazione, allegandola alla perizia, con **validità sino al 31.12.2023**. Gli eventuali costi per l'acquisizione o l'aggiornamento di tale certificazione sono a carico dell'aggiudicatario.
8. 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 Dott.ssa Maria Valente presso l'aula B, sala aste telematiche del Tribunale di Matera, Viale Aldo Moro.
9. L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet



Maria Valente
Dottore Commercialista • Revisore Contabile

www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it e sui siti ufficiali
www.tribunale.matera.giustizia.it e www.pvp.giustizia.it

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

PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso sarà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche (www.pvp.giustizia.it), solo a seguito di avvenuto pagamento del contributo unificato di pubblicazione da parte del creditore procedente, così come previsto dall'art. 490 co. 1 c.p.c.

Ulteriori adempimenti pubblicitari a cura di Ediservice S.r.l.:

- pubblicazione del testo integrale del presente avviso/ordinanza di vendita unitamente alla perizia di stima ed agli altri allegati sul sito internet ufficiale del Tribunale www.tribunale.matera.it e sul sito www.asteannunci.it (iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 30.9.09 già predisposto per interoperare con il portale delle vendite pubbliche del Ministero della Giustizia previsto dal D.M. 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 20.06.2011.

La pubblicazione dovrà avvenire almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

- pubblicazione del presente avviso/ordinanza di vendita e dei relativi allegati sul sito internet/web TV www.canaleaste.it (iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 13.03.12) almeno 45 (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 dell'avviso di vendita, attraverso il servizio "Postal Target", ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito;

- pubblicazione dell'avviso di vendita sui principali siti internet immobiliari privati (ad es. casa.it; e-bay annunci; seconda mano; idealista.it; bakeka.it;



Maria Valente
Dottore Commercialista • Revisore Contabile

immobiliare.it), tramite il Servizio Gestionale Aste.

L'avviso di vendita sarà, altresì, comunicato almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della vendita ai creditori ed iscritti non intervenuti.

Maggiori informazioni verranno fornite dal Custode Giudiziario e Professionista Delegato alla vendita Dott.ssa Maria Valente presso il suo studio sito in Pisticci alla Via Parmisco n.20 Frazione Marconia – tel. e fax 0835/585590 – cell. 331.5066406.

e-mail: valentedotcom@gmail.com;

PEC: maria.valente@pec.commercialisti.it

Pisticci 12 marzo 2024

Il Professionista Delegato
F.to Maria Valente