

## **TRIBUNALE DI MATERA**

### **UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

#### **PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE R.G.E. N. 78/2022**

#### **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

#### **IN MODALITA' SINCRONA MISTA**

**(Art 22 D.M. 26 febbraio 2015 n. 32)**

**G.E. Dott.ssa FRANCESCAPATRIZIA BERLOCO**

La sottoscritta **Avv. Evelia Nardi** Professionista Delegato alla vendita nonché Custode Giudiziario nella procedura di espropriazione immobiliare n. 78/2022 R.G.E., nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari di Matera Dott.ssa Berloco ai sensi dell'art 591 bis c.p.c. con provvedimento del 20 febbraio 2024, a norma dell'art. 490 c.p.c.,

#### **RENDE NOTO**

**che il giorno 24 GIUGNO 2024, alle ore 15:15, presso l'aula B, sala aste telematiche del Tribunale di Matera, Viale Aldo Moro, si procederà alla VENDITA SENZA INCANTO con relativa deliberazione sull'offerta ed eventuale gara in modalità SINCRONA MISTA, del seguente bene immobile, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, anche in riferimento alla Legge n. 47/85, al D.P.R. n. 380/01 e al D.M. n. 37/08 e successive modificazioni, alle vigenti norme di legge per quanto non espressamente indicato e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., e meglio descritto in ogni sua parte nella consulenza estimativa in atti.**

Le operazioni di vendita ed ogni attività correlata avverranno nelle forme della vendita senza incanto con eventuale gara in modalità sincrona mista ex art 22 del D.M. 26/02/15 n.32. Le offerte di acquisto potranno essere presentate sia su supporto analogico sia in modalità telematica. Il gestore della vendita telematica individuato dal G.E. è la società EDICOM FINANCE s.r.l. con sede in Padova (pec: edicomfinance@pec.it; mail: venditetelematiche@edicomsrl.it; piattaforma internet www.garavirtuale.it).

#### **BENI OGGETTO DELLA VENDITA**

##### **LOTTO UNICO**

##### **PRIMO ESPERIMENTO**

**Proprietà superficiaria di un'abitazione di vani 6, Piano S1 -3 con annesso ripostiglio e autorimessa in Valsinni (MT) al Viale della Pineta n. 4.**

Le unità immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati del Comune di Valsinni (MT), Foglio 10, Particella 1218, Subalterno 16, mq 126,00, CAT A/3 e Foglio 10 p.lla 1218, Subalterno 5 CAT C/6, mq 20.

Dati catastali del terreno su cui insiste il fabbricato : Catasto Fabbricati del Comune di Valsinni (MT), Foglio 10, Particella 1218.

Confini: L'unità immobiliare confina a Nord e a Est con strada pubblica identificata con la p.lla 1565; a Ovest con la strada pubblica viale della Pineta identificata con la particella 1799. A sud confina con il vano scala e con un immobile residenziale identificato con la particella 1220 dello stesso foglio di mappa.

**L'immobile è occupato dai debitori.**

Vincoli ed oneri:

I beni sono gravati da livello e non vi è stata alcuna affrancazione. Trattandosi di immobile costruito in edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, il dritto è di natura superficiaria. Non è stato possibile rinvenire alcuna convenzione stipulata con il Comune di Valsinni.

Non risulta la sussistenza di ulteriori pesi, servitù attive e passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione.

Non risulta sussistente un condominio formalmente costituito bensì una gestione concordata tra i proprietari degli appartamenti circa le parti comuni e la ripartizione delle relative spese.

**Si rimanda alla C.T.U., che qui si intende per intero riportata e trascritta**, depositata in atti e disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega e all'avviso di vendita, sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) e sui siti ufficiali [www.tribunale.matera.giustizia.it](http://www.tribunale.matera.giustizia.it) e [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it).

Si fa presente che in caso di **irregolarità urbanistiche** tali da determinare nullità ex art. 46, comma 1, DPR 380/01 e/o art. 40, comma 2, L. 47/85, l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, comma 5, del DPR 380/01 e art. 40, comma 6, L. 47/85. L'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'articolo 40 della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

Prezzo Ordinanza: Euro 42.000,00

**PREZZO BASE: Euro 42.000,00**

**OFFERTA MINIMA: Euro 31.500,00**

**CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO**

**AUMENTO MINIMO PER OGNI OFFERTA IN CASO DI GARA: Euro 850,00**

\* \* \*

## CONDIZIONI DELLA VENDITA

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, anche in riferimento alla Legge n. 47/85 come modificata ed integrata dal DPR 380/2001, e fermo il disposto dell'art. 2922 c.c., nonché alle condizioni stabilite nel "Regolamento per la partecipazione alla vendita telematica sincrona a partecipazione mista, ai sensi del DM 32/2015".

La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, 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, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

In relazione alla Direttiva 2002/91/CE, trattandosi di vendita forzata e non di vendita negoziale, **non** risulta allegata la certificazione energetica prevista dal D.Lgs n. 192/2005 e successive modifiche, né il relativo attestato. Eventuali costi per l'acquisizione di tale certificazione sono **a carico dell'aggiudicatario.**

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, la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali, sono a carico dell'aggiudicatario e saranno comunicate tempestivamente. Tali spese, in **misura forfettaria pari al 15% del prezzo di aggiudicazione**, dovranno essere versate dall'aggiudicatario entro il termine previsto per il saldo del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o restituzione all'esito degli esborsi effettivi (D.M. 15 ottobre 2015 n. 227).

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.

Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applica la normativa vigente.

\* \* \*

Si precisa che tutte le attività che a norma degli artt. 571 e segg. c.p.c. dovrebbero essere compiute in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione o dal cancelliere o dal giudice dell'esecuzione saranno effettuate dal sottoscritto Professionista Delegato presso il proprio studio, fatto salvo quanto previsto per la presentazione delle offerte, l'esame delle stesse e l'eventuale gara tra gli offerenti.

## MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti cui è fatto divieto dalla legge - potranno presentare **l'offerta irrevocabile di acquisto in forma cartacea o telematica in base alla modalità di partecipazione scelta.** L'offerta d'acquisto, salvo quanto previsto dall'art 571 c.p.c., è irrevocabile fino alla data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione. L'offerta d'acquisto **deve essere presentata, con la specifica**

modalità di seguito indicata, entro le ore 12:00 del giorno feriale antecedente a quello dell'udienza di vendita.

- Ciascun partecipante, per essere ammesso alla vendita, deve prestare **cauzione a garanzia dell'offerta, di importo pari almeno al 10% del prezzo offerto**, il cui ammontare sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto. **La cauzione deve essere prestata secondo le seguenti modalità:**
  - In caso di **offerta analogica**, la cauzione va versata mediante **assegno circolare** non trasferibile intestato alla procedura esecutiva e rilasciato da un Istituto di Credito a scelta dell'offerente.
  - In caso di **offerta trasmessa in modalità telematica**, la cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo bonifico bancario, sul conto corrente del gestore della vendita avente **IBAN IT02A0326812000052914015770, BANCA SELLA S.p.a.** .  
Il versamento della cauzione tramite bonifico bancario dovrà essere effettuato in modo tale che l'accredito delle somme relative abbia luogo non oltre 5 giorni prima della scadenza del termine entro cui possono essere proposte le offerte di acquisto.  
Il bonifico dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura, al tribunale, al professionista delegato né ad altro elemento capace di denotare la procedura.  
La restituzione della cauzione versata tramite bonifico dai non aggiudicatari, avverrà sul conto corrente utilizzato per il versamento della cauzione stessa ed al netto degli eventuali oneri se applicati dall'istituto di credito.
- Quando l'offerta è formulata da più persone:
  - nella domanda di partecipazione all'asta dovrà essere precisata la misura delle **quote** dei diritti che ciascuno intende acquistare;
  - all'offerta dovrà essere allegata, a pena di inammissibilità, **procura degli altri offerenti al presentatore**, ovverosia colui che presenta concretamente l'offerta (che nello specifico può essere il presentatore terzo o uno degli offerenti), nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata; la procura deve prevedere l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

Le procure notarili obbligatorie possono essere allegate anche come copia per immagine.

- La partecipazione alla vendita implica **la conoscenza integrale e l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nell'ordinanza di vendita, nel presente avviso, nella relazione peritale e nei suoi allegati**; inoltre dispensa esplicitamente la procedura dal produrre la certificazione relativa alla conformità dei beni alle norme sulla sicurezza e la certificazione/attestato di prestazione energetica e manifesta l'assunzione diretta di tali incombenze.

L'offerta d'acquisto sarà **inefficace** se non perverrà seguendo la modalità indicata e/o oltre la tempistica prevista; o se sarà inferiore di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta indicato; o se l'offerente presterà cauzione con le modalità stabilite nel presente avviso di vendita ma in misura inferiore al decimo del prezzo da lui offerto. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. L'offerta presentata è irrevocabile anche qualora nessuno degli offerenti sia fisicamente presente o rinunci e non si possa, dunque, far luogo alla gara.

### **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA**

L'offerta di acquisto deve essere presentata secondo le modalità previste dall'art 571 c.p.c., in busta chiusa, entro la predetta tempistica, presso lo studio del professionista delegato sito in Nova Siri

(MT) alla Via Sicilia n. 3. Sulla busta dovranno essere annotate, a cura del delegato, le sole generalità, previa identificazione, di chi deposita l'offerta - che può anche essere persona diversa dall'offerente - il nome del professionista delegato, la data e l'ora del deposito e la data della vendita.

Nessun'altra indicazione, né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata presentata l'offerta, né l'ora della vendita o altro, deve essere apposta sulla busta.

L'offerta può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato; i procuratori legali possono proporre offerte per persona da nominare.

- **CONTENUTO DELL'OFFERTA IN FORMA CARTACEA**

L'offerta di acquisto in bollo (€ 16,00) dovrà contenere:

- il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile ad un soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, regime patrimoniale; qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015. Se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale, invece, è necessario che il coniuge non offerente renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile. In caso contrario, l'offerente coniugato dovrà allegare alla domanda di partecipazione l'estratto dell'atto di matrimonio da cui risulti il regime di separazione patrimoniale.
- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare allegata in copia autentica; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare allegata in copia autentica;
- 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;
- l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;
- il prezzo offerto, che a pena di inefficacia non potrà essere inferiore, sempre a pena di inefficacia, di oltre un quarto del prezzo base indicato nell'ordinanza di vendita e dunque nel presente avviso (art. 572 c.p.c.);
- il termine per il versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale) 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;
- l'importo versato a titolo di cauzione, non inferiore al 10% del prezzo offerto;
- la data, l'istituto emittente ed il numero dell'assegno circolare non trasferibile allegato per il versamento della cauzione;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile e mail ove ricevere le comunicazioni previste;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;
- l'esplicita dispensa degli organi della procedura dalla produzione sia della certificazione di conformità degli impianti alle norme sulla sicurezza che dell'attestato di prestazione energetica, con manifestazione della volontà di provvedere direttamente a tali incombenze;

- l'offerente dovrà altresì eleggere domicilio o dichiarare la residenza nella circoscrizione del Tribunale di Matera. In mancanza le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale (ex art. 174 disp. att. c.p.c.).

Nel caso di più soggetti potrà essere presentata un'unica offerta, purché completa dei dati di tutti gli offerenti.

L'offerta dovrà essere sottoscritta dall'offerente/dagli offerenti e dovranno essere allegati i documenti sopra individuati. Sarà necessario indicare espressamente quale tra gli offerenti abbia, in via esclusiva, la facoltà di formulare offerte in aumento.

## **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA**

L'offerta di acquisto telematica deve essere trasmessa, entro le ore 12:00 del giorno feriale precedente la data della vendita, con le modalità e i contenuti previsti dagli artt. art 12 e ss D.M. 32/15, mediante **apposita "casella di posta certificata per la vendita telematica"** che può essere richiesta al Gestore della vendita telematica dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta. Le relative credenziali di accesso verranno rilasciate dal gestore previa identificazione del richiedente. In alternativa, l'offerta, se sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa, ai sensi dell'art 12 co.5 D.M. 32/15, **a mezzo casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti di "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica"**.

**L'offerta telematica può essere effettuata accedendo sul Portale delle Vendite Pubbliche all'indirizzo web <https://pvp.giustizia.it> o <https://venditepubbliche.giustizia.it>.**

**Si rinvia, in ogni caso, alle informazioni dettagliate nel *manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica* disponibile sul Portale dei Servizi Telematici.**

Nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia, ove 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 potrà essere formulata in tempo utile mediante modalità cartacea. Nel caso di mancato funzionamento dei sistemi informatici del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art 15, primo comma D.M. n.32/2015, l'offerta si intenderà depositata nel momento in cui verrà generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente; in tali ipotesi l'offerente sarà ammesso a partecipare alla vendita in forma analogica previa esibizione al Professionista delegato della prova circa la tempestività della presentazione della propria offerta.

### **• CONTENUTO DELL'OFFERTA IN FORMA TELEMATICA**

L'offerta d'acquisto è irrevocabile e deve contenere i dati identificativi dell'art. 12 del DM 32 del 2015:

- Il cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio, qualora il soggetto offerente risieda fuori dal territorio dello Stato e non abbia un codice fiscale rilasciato dall'autorità dello Stato, dovrà indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del paese di residenza o analogo codice identificativo come previsto dall'art. 12 c. 2 del D.M. n. 32 del 26.2.2015; se l'offerente è coniugato in comunione legale di beni dovranno essere indicati anche i dati del coniuge, invece, per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge non offerente renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 del codice civile, allegandola all'offerta. In caso contrario, l'offerente coniugato dovrà allegare alla domanda di partecipazione l'estratto dell'atto di matrimonio da cui risulti il regime di separazione patrimoniale.
- Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente - o, in alternativa,

trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - da uno dei genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare; se l'offerente è un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno l'offerta deve essere sottoscritta - o, in alternativa, trasmessa tramite posta elettronica certificata per la vendita telematica - dal tutore o dall'amministratore di sostegno, previa autorizzazione del giudice tutelare;

- 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;
- l'indicazione del referente della procedura (professionista delegato);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e del presente avviso;
- il termine per il versamento del saldo prezzo (in ogni caso non superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione e non soggetto a sospensione feriale) 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;;
- l'importo versato a titolo di cauzione;
- 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 cauzione;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata o della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile e mail ove ricevere le comunicazioni previste;
- il codice IBAN su cui avverrà l'accredito per la restituzione della cauzione in caso di mancata aggiudicazione, dando sin d'ora atto che dall'importo restituito verranno detratte le spese del bonifico.

L'offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato ai sensi del DPR 447/2000. Il bollo può essere pagato tramite carta di credito o bonifico bancario, tramite il servizio "Pagamento di bolli digitali" presente sul Portale dei Servizi Telematici <https://pst.giustizia.it>, seguendo le istruzioni indicate nel "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica".

L'offerta s'intende depositata correttamente solo dopo che il gestore Pec del Ministero della Giustizia abbia generato ricevuta di avvenuta consegna. Maggiori informazioni sul punto possono richiedersi al Gestore della vendita telematica.

### **ALLEGATI ALL'OFFERTA** **SIA ESSA CARTACEA O TELEMATICA**

All'offerta dovranno essere allegati:

- copia del documento d'identità del soggetto offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- in caso di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato, originale della procura speciale o copia autentica della procura generale;
- la richiesta di agevolazioni fiscali, salva la facoltà depositarla successivamente all'aggiudicazione ma prima del versamento del saldo prezzo, unitamente al quale dovranno essere depositate le spese a carico dell'aggiudicatario ex art.2, comma settimo del D.M. 227/2015;
- se il soggetto offerente è extracomunitario, copia del permesso di soggiorno in corso di validità;
- se il soggetto offerente è minorenni, 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 un interdetto, un inabilitato o un amministrato di sostegno, 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 nomina del sottoscrittore e dell'autorizzazione del giudice tutelare;

- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia semplice della visura camerale della società ovvero documentazione attestante i poteri del rappresentante della persona giuridica offerente, risalenti a non più di tre mesi;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata per atto pubblico o scrittura privata autenticata in favore del soggetto che effettua l'offerta e che ha l'esclusiva facoltà di formulare eventuali offerte in aumento.

L'offerente dovrà altresì dichiarare l'eventuale volontà di avvalersi della procedura di finanziamento in caso di aggiudicazione definitiva come previsto dall'art. 585 c.p.c..

### **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE ED EVENTUALE GARA SUCCESSIVA ALLE OFFERTE**

All'udienza di deliberazione sulle offerte, coloro che hanno scelto la presentazione dell'offerta cartacea dovranno recarsi presso il luogo di apertura delle buste sopra indicato (Aula B, sala aste telematiche del Tribunale di Matera, viale Aldo Moro), mentre coloro che hanno scelto la presentazione telematica dell'offerta dovranno partecipare online, ovunque si trovino, esclusivamente tramite l'area riservata del sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) accedendo alla stessa con le credenziali personali ed in base alle istruzioni ricevute almeno 30 minuti prima dell'inizio delle operazioni di vendita, sulla casella di posta elettronica certificata o sulla casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica utilizzata per trasmettere l'offerta.

Si precisa che **anche nel caso di mancata presenza o connessione da parte dell'unico offerente, l'aggiudicazione potrà comunque essere disposta in suo favore.**

Le buste verranno aperte alla presenza degli offerenti comparsi, delle parti e dei loro avvocati il giorno e all'ora indicata nel presente avviso.

- **In caso di unica offerta ex art 572 c.p.c.:**

- se l'offerta è per un importo pari o superiore al prezzo base d'asta sopra indicato il delegato procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è inferiore al prezzo base d'asta in misura non superiore ad  $\frac{1}{4}$  si procederà alla 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 per un importo pari o superiore ad  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta, l'unico offerente sarà dichiarato aggiudicatario; 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.

- **Nell'ipotesi di presentazione di più offerte valide** si procederà a gara sull'offerta più alta con la modalità sincrona mista (tanto, anche in presenza di due o più offerte di identico importo) con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente; la gara, quindi, avrà inizio subito dopo l'apertura delle offerte ed il vaglio di ammissibilità di tutte le offerte ricevute. In caso di gara, ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di due minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo determinato nell'avviso di vendita. Trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. 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 delegato la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.



In caso di mancata adesione alla gara il bene sarà aggiudicato a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa valutata sulla scorta degli elementi di seguito elencati:

- maggior importo del prezzo offerto;
- a parità di prezzo offerto, maggior importo della cauzione versata;
- a parità altresì di cauzione prestata, minor termine indicato per il versamento del prezzo;
- a parità altresì anche di termine per il versamento del prezzo, priorità temporale nel deposito dell'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 pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

Se l'offerta più alta o più 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.

Il gestore tecnico della vendita telematica, Edicom Finance S.r.l., allestisce e visualizza sul proprio sito un sistema automatico del termine fissato per la formulazione dei rilanci. In caso di gara, trascorsi due minuti dall'ultima offerta, senza che ne segua un'altra maggiore, l'immobile sarà aggiudicato all'ultimo offerente.

Terminata la vendita, il professionista delegato procederà all'eventuale aggiudicazione, e stilerà apposito verbale.

L'aggiudicatario dovrà versare mediante bonifico bancario sul conto corrente della procedura il residuo prezzo (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione), nel termine indicato nell'offerta o, in mancanza, nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione (**termine non soggetto a sospensione feriale**); nello stesso termine e con le medesime modalità l'aggiudicatario dovrà versare l'ammontare delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, oneri e diritti, nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione e poste a suo carico, unitamente alla quota di compenso spettante al professionista delegato ex art.2, comma settimo, D.M. 227/2015 (come indicatagli dallo stesso professionista). Nel caso in cui detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà indicata dal Professionista delegato, entro 15 giorni dalla comunicazione medesima, a pena di decadenza dalla aggiudicazione; quanto versato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo, salvo restituzione di eventuale eccedenza all'esito del rendiconto degli esborsi effettivi.

Il mancato versamento nel termine stabilito del saldo prezzo nonché delle somme necessarie al pagamento degli oneri tributari e di ogni altra spesa di legge, comporterà la tempestiva comunicazione al Giudice dell'esecuzione per i provvedimenti ai sensi dell'art. 587 c.p.c.

La vendita è soggetta alle imposte di registro, ipotecarie e catastali nella misura prevista dalla legge; tali oneri fiscali saranno a carico dell'aggiudicatario.

\*\*\* \*\*

Ai sensi dell'art. 585 c.p.c., l'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, rivolgendosi preventivamente alle banche che offrano detto servizio. 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 mediante bonifico bancario su conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva. L'aggiudicatario dovrà

dunque 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.

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.. L'aggiudicatario dovrà depositare tempestivamente nelle mani del delegato la quietanza rilasciata dall'istituto di credito. Dovrà inoltre versare al medesimo professionista delegato l'eventuale residuo del prezzo nonché gli ulteriori oneri, anche tributari.

Ove l'offerta sia effettuata da procuratore legale, ovvero avvocato, e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, l'avvocato 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, o copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

### **INFORMAZIONI E VISITE**

Gli interessati all'acquisto possono visionare il bene previo appuntamento con il Custode nonché Professionista delegato e non potrà rendersi noto a persona diversa dal Custode Giudiziario. Le richieste di visita del bene dovranno essere trasmesse tramite il Portale delle Vendite Pubbliche; la visita si svolgerà entro i successivi 15 giorni.

### **PUBBLICITA' LEGALE**

La pubblicità sarà effettuata a norma dell'art. 490 del c.p.c. secondo le modalità stabilite dal G.E.:

- Pubblicazione avviso di vendita e annessa documentazione sul portale del **Ministero della Giustizia** nell'area denominata **Portale delle Vendite Pubbliche**, ex art. 490, I co., c.p.c. e 161 *quater* disp. Att. c.p.c (www.pvp.giustizia.it) almeno 50 giorni prima del giorno fissato per la vendita;

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

- ordinanza, avviso di vendita e perizia di stima con allegati sui siti internet: sito ufficiale del Tribunale di Matera [www.tribunale.matera.it](http://www.tribunale.matera.it), [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 30/09/09, [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 20/06/11 almeno 45 giorni prima della vendita;
- ordinanza, avviso di vendita e perizia di stima con allegati sul sito internet/web TV [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 13/03/12;
- pubblicazione sul quindicinale a diffusione Nazionale "Rivista Aste Giudiziarie";
- pubblicazione sui principali siti internet immobiliari privati;
- invio attraverso il servizio Postal Target.

**Ulteriori informazioni possono essere fornite presso lo studio del Professionista Delegato tel. e fax 0835-536553; cell: 366-3796377 – e-mail: avv.nardievelia@gmail.com - pec: nardi1158@cert.avvmatera.it**

Nova Siri (MT) lì, 19 marzo 2024

Il Professionista Delegato

Avv. Evelia Nardi

