

**Avv. Immacolata Nicoletti**

## **TRIBUNALE DI MATERA**

### **AVVISO DI VENDITA SINCRONA MISTA SENZA INCANTO**

**Procedura esecutiva immobiliare n. 100/2014 R.G.E.I.**

**Giudice dell'Esecuzione: Dr. ssa Francescapatrizia Berloco**

**Professionista Delegato: Avv. Immacolata Nicoletti**

\*\*\*\*\*

La sottoscritta **Avv. Immacolata Nicoletti** Professionista Delegato dal Giudice dell'esecuzione nel processo di espropriazione immobiliare n. 100/2014;

- Vista l'ordinanza di delega del G.E., dott.ssa Francescapatrizia Berloco, del 7 marzo 2023;
- Visto l'art. 591 bis c.p.c.;

### **AVVISA**

che il giorno **4 ottobre 2024** alle ore **16:30**, dinanzi a sé, presso **l'aula B, piano primo, sala aste telematiche del Tribunale di Matera in Viale Aldo Moro**, si procederà alla **vendita sincrona mista senza incanto (2° esperimento)** degli immobili, così come individuati nella relazione tecnica d'ufficio depositata in atti.

### **DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

#### **LOTTO I**

Piena proprietà di un compendio composto da ufficio a piano interrato e abitazione al piano terra in Matera alla Via Lupo Protospata n. 47 – in Catasto al **Foglio 71, Particella 660 sub 27**, piano S1, Categoria A/10, Classe 3, Consistenza 19,5 vani, superficie mq. 566, rendita € 5.589,35, **sub 13 e sub 31**, Categoria F/1, Consistenza mq. 36, intestato alla debitrice. Il compendio confina a sud ed ovest con proprietà di altri, a est con via Lupo Protospata e a nord con vano scala condominiale di proprietà di altri.

**Prezzo base d'asta: € 542.250,00**

**Rilancio minimo in caso di gara: € 10.845,00**

**Offerta minima: 406.688,00**

**Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto**

### **AVVERTE**

Come segnalato nella relazione tecnica di stima del C.T.U. depositata in atti e visionabile sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) o presso lo studio del Professionista Delegato, Avv. Immacolata Nicoletti in Matera alla via Pietro Nenni n. 10 (0835/331214):

L'unità immobiliare è posta al piano terra e primo sottostrada di un edificio di complessivi tre livelli fuori terra. Il piano interrato è caratterizzato da diversi e numerosi ambienti di lavoro; il locale è dotato di servizi igienici sia nella zona di accoglienza attesa, sia nella zona lavoro. Nel locale al piano interrato è anche presente un vano ascensore allo stato non utilizzato in quanto l'accesso al piano terra (rialzato) è stato chiuso e sigillato in conseguenza del diverso utilizzo che il livello al piano terra ha acquistato nel corso degli anni. I vani posti al piano terra sono stati riadattati ad un uso abitativo con la creazione di un vano soggiorno, due zone letto ed una cucina, oltre ai servizi igienici la cui conformazione tipica per l'uso ad uffici è stata riadattata ad un uso domestico.

## **Avv. Immacolata Nicoletti**

Allo stato la situazione catastale non è conforme allo stato dei luoghi. La consistenza derivata dalla Variazione del 17.07.2008 N. 6035.1/2008 riporta l'immobile come un'unica entità catastale ma, nei fatti, lo stesso risulta composto da due diverse e separate entità economiche.

In merito alla conformità catastale si segnala l'esistenza delle seguenti irregolarità: la distribuzione e la destinazione degli spazi interni dei locali al piano terra non coincide con quanto riportato negli atti catastali. Le difformità riscontrate sono regolarizzabili mediante presentazione di planimetria e scia per cambio di destinazione d'uso variazione catastale, per un onere totale di € 350,00, decurtato dal prezzo di stima.

Riguardo alla conformità edilizia si rileva come l'edificio in cui sono allocate le unità immobiliari venne edificato con Autorizzazione Edilizia n. 9828 del 15.09.1964 e successiva Licenza edilizia n. 22895/68 del 02.04.1969. In conseguenza della realizzazione di opere in assenza di titolo edilizio fu richiesta ed ottenuta regolare Concessione Edilizia in Sanatoria, prot. N. 3/11081 e n. 17 di pratica in data 29.10.1988. Inoltre venne richiesto ed ottenuto regolare Certificato di Agibilità prot. N. 3/8701 e n. 27 di pratica rilasciato in data 04.03.1992.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: la destinazione d'uso attribuita ai vani posti al piano terra non coincide con la destinazione attribuita dall'ultima pratica edilizia che destina l'intera superficie ad ufficio. Le irregolarità riscontrate sono sanabili mediante scia in sanatoria per un onere totale di € 2.000,00, decurtato dal prezzo di stima.

Per quanto segnalato non si dichiara la conformità catastale e la conformità edilizia dell'unità immobiliare.

- Gli attuali dati identificativi catastali non sono conformi a quelli contenuti nel pignoramento ove il sub 31 è indicato come sub 12, poiché con la variazione del 09.03.2015, protocollo n. MT0025174 in atti dal 09.03.2015 SOPP. BCNC (n. 7722.1/2015), il sub 12 è stato soppresso per costituire, con la causale unità afferenti edificate su aree di corte del 09.03.2015 protocollo n. MT0025063 in atti dal 09.03.2015 (n. 114.1/2015), i sub 30 e 31.
- Per quanto riguarda la consistenza e lo stato di fatto dell'immobile si rimanda alla C.T.U. depositata in atti;
- 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.
- L'immobile al piano interrato risulta occupato in forza di contratto di locazione di natura transitoria stipulato con la procedura esecutiva e l'immobile al piano terra risulta detenuto da soggetti non titolari. Il possesso di entrambe le unità deve comunque ritenersi temporaneo in quanto i beni pignorati, in caso di aggiudicazione, dovranno essere rilasciati in forza di Ordine di liberazione del Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 560 c.p.c..

## **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

- a) Gli immobili pignorati sono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge n. 47/85, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. n.

**Avv. Immacolata Nicoletti**

380/2001, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento);

- b) 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 6 giugno 2001, n. 380), 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);
- c) la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo: 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene;
- d) gli interessati potranno visionare gli immobili posti in vendita facendone espressa richiesta al professionista delegato, qualora sia anche 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 successivi quindici giorni;
- e) 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, termine entro il quale dovrà essere versata l'imposta iva, se dovuta;
- f) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (se esistenti al momento della vendita) che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- g) il custode giudiziario, qualora l'aggiudicatario lo richieda, procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura;
- h) 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. Gli eventuali costi per l'acquisizione di tale certificazione sono a carico dell'aggiudicatario;
- i) l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) e sul sito ufficiale del Tribunale [www.tribunalematera.it](http://www.tribunalematera.it);
- j) essendo le operazioni di vendita delegate ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, ovvero a cura del Cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite

## **Avv. Immacolata Nicoletti**

dal Professionista delegato Avv. Immacolata Nicoletti;

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

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

La vendita senza incanto si svolge con modalità telematica sincrona mista.

Il gestore della vendita telematica, autorizzato con ordinanza dell'8.01.2019 è la società Edicom Finance Srl, corrente in Padova, Piazzetta Amleto Sartori n. 18 – 35173 Padova, P.Iva 05091140961, iscritta al registro di cui all'art. 3 del D.M. n. 32/2015, e.mail info.matera@ediservicesrl.it – info.venezia@edicomsrl.it, tel. 0415369911, fax 0415351923, dotata di piattaforma gestionale all'indirizzo www.garavirtuale.it PDG di iscrizione n. 3 del 4.8.2017, autorizzata ai sensi dell'art. 2 lett.b D.M. 32/2015.

Le offerte di acquisto possono essere presentate in forma analogica-cartacea, oppure telematica.

#### **➤ OFFERTE DI ACQUISTO IN FORMA ANALOGICA-CARTACEA**

Le offerte in forma analogica-cartacea, in bollo da € 16,00, ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Studio del Professionista Delegato, Avv. Immacolata Nicoletti, dalle ore 9.30 alle ore 12.00, escluso il sabato, fino al giorno precedente la data della vendita, pena la loro inefficacia. Sulla busta dovranno essere indicati esclusivamente il nome del Professionista Delegato o del Giudice dell'Esecuzione e la data della vendita ed a cura del Professionista Delegato le generalità di chi presenta l'offerta (che può essere persona diversa dall'offerente) e la data e l'ora del deposito. Nessuna altra indicazione deve essere apposta sulla busta.

L'offerta che può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale anche a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, 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 regime patrimoniale dei coniugi; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge non offerente sia presente il giorno fissato per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.). Se l'offerente è in regime di separazione patrimoniale, dovrà allegare all'offerta di partecipazione ovvero produrre al momento del saldo prezzo di aggiudicazione, l'estratto dell'atto di matrimonio da cui risulti il regime patrimoniale indicato. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Se l'offerente agisce quale legale rappresentante, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese, ovvero l'atto di nomina che giustifichi i poteri;
- 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, a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  al prezzo base d'asta come indicato nell'avviso di vendita ed il termine di pagamento del

## **Avv. Immacolata Nicoletti**

saldo prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, salvo in ogni caso il disposto dell'art. 572 c.p.c. in tema di deliberazione sull'offerta;

- l'importo della cauzione prestata che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- nel caso in cui la dichiarazione di offerta è presentata da più soggetti, l'indicazione di quale tra questi ha, in via esclusiva, la facoltà di formulare offerte in aumento.

All'offerta dovrà essere allegata fotocopia del documento di identità dell'offerente in corso di validità e del codice fiscale, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Proc. Esec. N. 100/2014 R.G.E. Tribunale di Matera", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.

L'offerta di acquisto, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., è irrevocabile. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata.

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura del 10% del prezzo offerto.

Nel caso di offerta presentata da un procuratore legale rimasto aggiudicatario per persona da nominare, questi 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 della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

### ➤ **OFFERTE DI ACQUISTO IN FORMA TELEMATICA**

Le offerte in forma telematica dovranno essere depositate con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e segg. del D.M. n. 32/2015.

In particolare le offerte in forma telematica possono essere presentate, entro e non oltre le ore 12.30 del giorno precedente la data della vendita, mediante invio all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it), previo accesso al portale delle vendite pubbliche ([pvp.giustizia.it](http://pvp.giustizia.it)), esclusivamente tramite compilazione del modulo web "*offerta Telematica*"; si intenderanno depositate nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia.

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

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

## **Avv. Immacolata Nicoletti**

- l'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi indicati nell'art. 571 c.p.c.;
- nei casi programmati di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia comunicati al gestore della vendita telematica dal responsabile per i sistemi informativi automatizzati del Ministero della Giustizia ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. 32/2015, l'offerta dovrà essere formulata in tempo utile con modalità analogico/cartacea oppure a mezzo telefax al recapito del Tribunale di Matera (0835/337835). Nei casi di mancato funzionamento dei sistemi informativi del dominio giustizia non programmati o non comunicati ai sensi dell'art. 15, primo comma, D.M. n.32/2015, l'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta di accettazione da parte del gestore di posta elettronica certificata del mittente e, in tale eventualità – ed in ogni caso di malfunzionamento che interessi le ore immediatamente precedenti la vendita – l'offerente sarà ammesso a partecipare alla vendita in forma analogica, previa esibizione al Professionista Delegato di prova della tempestiva presentazione dell'offerta;
- il medesimo presentatore può far pervenire per lo stesso esperimento di vendita e per ogni singolo lotto di quell'esperimento l'offerta di un solo soggetto; dopo la prima, le altre offerte saranno dichiarate inammissibili. La prima offerta è quella giunta, secondo la ricevuta di avvenuta consegna generata da parte del gestore dalla PEC del Ministero della Giustizia, in data e/o orario antecedente a tutte le altre presentate dallo stesso presentatore.

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

- i dati identificativi dell'offerente, con espressa indicazione del codice fiscale o della Partita IVA;
- l'Ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;
- l'anno ed il numero di ruolo generale della procedura;
- il numero o altro dato identificativo del lotto;
- la descrizione del bene;
- l'indicazione del professionista delegato (avv. Immacolata Nicoletti);
- la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto che, a pena d'inefficacia, non potrà essere inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  al prezzo base della presente asta come indicato nell'avviso di vendita, il termine per il relativo pagamento (termine massimo 90 giorni non prorogabili), le modalità ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, salvo in ogni caso il disposto dell'art. 572 c.p.c. in tema di deliberazione sull'offerta;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- l'importo versato a titolo di cauzione mediante bonifico bancario;
- la data, l'orario ed 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;
- l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere comunicazioni;
- l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni;
- il codice IBAN sul quale avverrà la restituzione mediante bonifico della cauzione per il caso di mancata aggiudicazione, dandosi sin d'ora atto che il costo del bonifico verrà

detratto dall'importo restituito.

All'offerta telematica dovranno essere allegati:

- la documentazione attestante il versamento della cauzione pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. La cauzione deve essere versata tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato a Edicom Finance S.r.l. (IBAN IT02A0326812000052914015770) con causale "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale, al professionista delegato, né ad altro elemento che connoti la procedura; l'accredito della cauzione deve avvenire non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto; il mancato accredito del bonifico entro il predetto termine determina l'invalidità dell'offerta;
- se il soggetto offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del coniuge (salva la facoltà del deposito successivo all'esito dell'aggiudicazione e del versamento del prezzo); se l'offerente è in regime di separazione patrimoniale, dovrà allegare all'offerta di partecipazione ovvero produrre al momento del saldo prezzo di aggiudicazione, l'estratto dell'atto di matrimonio da cui risulti l'indicato regime;
- se il soggetto offerente è minorenni o interdetto o inabilitato, copia del documento d'identità e copia del codice fiscale del soggetto offerente e del soggetto che sottoscrive l'offerta, nonché copia del provvedimento di autorizzazione;
- se il soggetto offerente è una società o persona giuridica, copia del documento (certificato del registro delle imprese, ovvero atto di nomina) che giustifichi i poteri;
- se l'offerta è formulata da più persone, copia per immagine della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata al soggetto che effettua l'offerta;
- l'offerta deve essere in regola con il bollo dovuto per legge (attualmente € 16,00) da pagarsi con modalità telematica (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.
- Per ogni ulteriore informazione più dettagliata sulla presentazione di offerta in forma telematica può consultarsi il "*manuale utente per la presentazione dell'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](https://pst.giustizia.it/PST/resources/cms/documents/Manuale_utente_presentazione_Offerta_Telematica_PVP.pdf).

#### ➤ **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

L'offerta per la vendita telematica ritualmente depositata viene automaticamente decifrata non prima di 180 (centottanta) e non oltre 120 (centoventi) minuti antecedenti l'ora fissata 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 indicato nell'offerta, ai sensi dell'art. 16 del D.M. n. 32/2015.

## **Avv. Immacolata Nicoletti**

Le buste saranno aperte nel giorno, luogo e ora sopra specificati per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti, ove comparsi, ed ivi ammettendo la presenza di coloro che si dichiarino offerenti per il bene cui si riferiscono le offerte in esame.

Ai sensi dell'art. 20 del D.M. n. 32/2015, 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 e di diritto del bene che tempestivamente saranno comunicate dal celebrante a tutti gli offerenti, online e presenti personalmente, ammessi alla gara sincrona mista.

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

In caso di unica offerta se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; se l'offerta è inferiore al prezzo base in misura non superiore ad  $\frac{1}{4}$ , la stessa sarà accolta salvo che il sottoscritto delegato non ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sia stata avanzata istanza di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c.; in tal caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante; 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 valide, si procederà sulla base dell'offerta più alta, ai sensi dell'art. 573, comma primo 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 sul 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 sul 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.

E' rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci dovranno essere effettuati.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa. Nell'individuare l'offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo ma, a parità di prezzo, sarà prescelta quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità, in caso di parità di cauzione, l'offerta che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, sarà scelto l'offerente



che per primo avrà depositato la busta.

Se l'offerta più alta o vantaggiosa è inferiore al prezzo base: qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile ex artt. 588 e 589 c.p.c., il bene è assegnato al creditore; ove nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

## **VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE**

L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo nel termine indicato in offerta, ovvero in mancanza entro e non oltre 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione.

Il saldo del prezzo di aggiudicazione e le spese conseguenti al trasferimento saranno versati dall'aggiudicatario sul c/c intestato alla procedura ed aperto presso la Banca Nazionale del Lavoro; la distinta del versamento sarà depositata presso lo studio del professionista delegato entro il termine stabilito per il saldo del prezzo di aggiudicazione. In caso di inadempimento, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e pronunciata la perdita della cauzione a titolo di multa.

Nel medesimo termine stabilito per il versamento del saldo del prezzo, l'aggiudicatario dovrà inoltre versare un ulteriore importo, in misura forfettaria pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o restituzione di eventuale eccedenza all'esito del rendiconto degli esborsi effettivi, per il pagamento degli oneri fiscali derivanti dalla vendita, della metà del compenso spettante al professionista delegato per la fase di trasferimento della proprietà e delle relative spese generali (D.M. 227/2015), nonché delle spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale.

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dall'aggiudicazione), il delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata sul conto della procedura.

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. 10.9.1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 4° del citato D.Lgs. 385/1993, dovrà versare, nel termine indicato per il saldo del prezzo e comunque entro e non oltre 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, direttamente al creditore fondiario 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 individuato e comunicato dal professionista delegato al quale depositerà l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito. L'aggiudicatario, inoltre, dovrà versare al medesimo professionista, l'eventuale residuo del prezzo nonché gli ulteriori oneri, anche tributari, diritti e spese conseguenti alla vendita nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 90 giorni dall'aggiudicazione.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del prezzo, faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di 1° (primo) grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate, nel termine indicato per il versamento del saldo prezzo, e, comunque, entro e non oltre 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, direttamente dall'Istituto di Credito mutuante con le modalità indicate dal Professionista Delegato, mediante bonifico sul conto corrente della procedura esecutiva. L'aggiudicatario dovrà, quindi, consegnare

## **Avv. Immacolata Nicoletti**

al Professionista Delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con relativa nota di iscrizione e di avvenuta registrazione dell'atto. In caso di revoca dell'aggiudicazione e sempre che l'Istituto di Credito mutuante ne abbia fatto espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al Professionista Delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di Credito senza aggravio di spese per la procedura.

### **PUBBLICITA' LEGALE**

Il presente avviso sarà pubblicato sul **portale delle vendite pubbliche** ([www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it)) entro 50 giorni precedenti il giorno fissato per la vendita, solo a seguito di avvenuto pagamento del contributo unificato di pubblicazione da parte del creditore procedente.

Tutti i seguenti adempimenti pubblicitari saranno svolti a cura della Edicom Finance S.r.l..

Pubblicazione dell'avviso/ordinanza di vendita e dei relativi allegati sul sito internet ufficiale del Tribunale di Matera [www.tribunale.matera.it](http://www.tribunale.matera.it) e sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 30/09/09 già predisposto per inter-operare 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](http://www.asteavvisi.it) iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 20/06/11, almeno 45 (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](http://www.canaleaste.it) iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 13/03/12, almeno 45 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; immobiliare .it) tramite il servizio Gestionale Aste.

Maggiori informazioni presso l'Avv. Immacolata Nicoletti, professionista delegato e custode giudiziario, con studio legale in Matera alla via Pietro Nenni n. 10 – Tel. e fax 0835/331214 – PEC: [nicoletti0317@cert.avvmatera.it](mailto:nicoletti0317@cert.avvmatera.it).

**Matera, 7 giugno 2024**

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO**

**F.to Avv. Immacolata Nicoletti**