

TRIBUNALE DI MATERA

Liquidazione controllata N. 2/2023 + RG 6/2019 Liqui. patrimonio

Giudice Delegato: Dott. Tiziana Caradonio

liquidatore: Avv. Francesco Paolo CHITA

REGOLAMENTO

PER LA VENDITA TELEMATICA

CON PROCEDURA COMPETITIVA IN MODALITA' SINCRONA MISTA

E LA PRESENTAZIONE DI OFFERTE IRREVOCABILI DI ACQUISTO DEGLI IMMOBILI

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto avv. Francesco Paolo CHITA con studio in Montalbano Jonico (MT) telefono/fax 0835/593457 mail: studiochita@libero.it PEC procedura liquidazionecontrollata2.2023matera@pec.it, (il quale procede alle operazioni di vendita anche su delega della procedura di liquidazione del patrimonio n. 6/2019 nella persona del dott. Luigi Morelli – giusta autorizzazione alla vendita del G.D. Trib. Matera)

PREMESSO

- che presso il tribunale di Matera risultano aperte le procedure di liquidazione controllata n. 2/2023 (liquidatore Avv. Francesco Paolo CHITA) e liquidazione del patrimonio n. 6/2019 (liquidatore dott. Luigi Morelli) e Giudice Delegato la Dott. Tiziana Caradonio;
- che in data 13.03.2024 è stato approvato il programma di liquidazione relativo alla procedura Liqui. Controllata 2/2023 (che prevede la liquidazione del diritto pari alla ½ dell'intero del diritto di superficie) e in data 13.12.2021 è stato approvato il programma di liquidazione relativo alla procedura Liqui. del patrimonio n. 6/2019 (che prevede la liquidazione dell'ulteriore diritto pari alla ½ dell'intero del diritto di superficie);
- che è intenzione delle procedure Liqui. Controllata 2/2023 e Liqui. del patrimonio n. 6/2019 procedere alla vendita dell'intero compendio con il presente avviso di vendita, il cui ricavato verrà equamente distribuito tra le procedure sopra richiamate al netto delle spese comuni;
- che il G.D. ha autorizzato la vendita dell'intero compendio al liquidatore Avv. Francesco Paolo CHITA (liq. Contr. 2/2023)

RENDE NOTO

che in esecuzione dei programmi di liquidazione e dei successivi supplementi, ritualmente autorizzati, relativi alla procedura in epigrafe, rivolge al pubblico invito ad offrire per l'acquisto dei lotti di seguito specificati con il metodo della vendita competitiva attraverso la forma della gara sincrona mista attraverso il portale www.garavirtuale.it

AVVISA

che il **giorno 12.09.2025 alle ore 15:45** dinanzi a sé, nei locali del TRIBUNALE di MATERA – Via A. Moro (Piano 1° - aula "B" - Sala Aste Telematiche), procederà alla vendita senza incanto dei sottoelencati beni:

Lotto unico

PREZZO BASE € 123.706,56

OFFERTA MINIMA PER PART. € 92.779,92

RILANCI MINIMI IN AUMENTO € 2.500,00

CAUZIONE non inferiore al 10% del prezzo offerto



Descrizione: Proprietà **superficiaria** immobile ubicato in Matera al **fg. 67, part. 1778, sub. 68**, via T. M. Plauto n. 8/3, interno 3, piano T-2, comune Matera, cat. A/2, cl. 6, cons. 6 vani, sup. Totale: 120 m². Totale escluse aree scoperte: 114 m², rend € 671,39 - **fg. 67, part. 1778, sub. 67** via T. M. Plauto n. 8/3, interno 3, piano T, comune Matera, cat. C/6, cl. 8, cons. 24 m², rend. € 54,23

Descrizione

Immobile realizzato in regime di convenzione ex L. 865/1971 - Convenzione Rep. n. 43731 del 03.08.1990 registrata a Matera il 08.08.1990 al n. 1332, Mod. I At-ti Pubblici, stipulata tra il Comune di Matera e la Società Edilizia Consortile "Progresso 82"

Precisazioni

L'aggiudicatario del bene subentrerà nello stato di fatto e di diritto in cui esso si trova al momento dell'acquisto e nei diritti e obblighi previsti dalla Convenzione rep. n. 43731 del 03.08.1990 registrata a Matera il 08.08.1990 al n. 1332, Mod. I Atti Pubblici, stipulata tra il Comune di Matera e la Società Edilizia Consortile "Progresso 82".

Ufficio Servizio Patrimonio in riscontro alla richiesta del CTU ha precisato "1) La trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e la rimozione dei vincoli convenzionali relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione per l'immobile sopra riportato, sono regolati dall'art. 31 della L. 23.12.98 n.448 commi 47 e 48, modificato dalla L. 106 del 12.07.2011 che all'art. 5 comma 3 bis, ha introdotto i due nuovi commi 49 bis e 49 ter, questi ultimi modificati dalla L. n. 14 del 24.12.2012 art. 29 comma 16 undecies, recentemente modificati dall'art. 25 undecies della L. 136 del 17.12.2018, che ha introdotto il comma 49 quater, disponendo che la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione, comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva; 2) Il corrispettivo dovuto per la trasformazione del diritto di superficie in diritto di proprietà e rimozione dei vincoli convenzionali relativi al prezzo massimo di cessione e al canone massimo di locazione è, al momento, valutabile in €. 14.100,00 circa. Il comma 49 ter dell'art. 25 undecies della L. 136 del 17.12.2018, ha disposto, come già riportato al punto precedente, che la rimozione del vincolo del prezzo massimo di cessione, comporta altresì la rimozione di qualsiasi vincolo di natura soggettiva ; 3)...; 4) La determinazione del prezzo di cessione del bene previsto dall'art. 12 della convenzione rep..n.43731 del 03.08.1990 è valutabile, al momento della presente nota, pari a circa €. 128.000,00 (il certificato di abitabilità è stato rilasciato in data 28.07.1993; 5) Con nota prot., n. 61529 del 08 Settembre 2017 (allegata in copia) il Comune di Matera diffidava il Sig., con lettera raccomandata tornata indietro per compiuta giacenza, al pagamento del corrispettivo costo suolo assegnato alla Cooperativa Edilizia "Progresso 82", per l'immobile di sua proprietà di via Plauto n. 8. Alla data della presente, nessun versamento risulta . essere stato effettuato dal sig. 6) Non esiste in capo al Comune alcun diritto di prelazione in caso di alienazione a qualsiasi titolo dell'immobile ."

Descrizione

L'immobile è composto da **abitazione** ed **autorimessa**, secondo quanto accertato l'immobile sebbene nella disponibilità dei titolari. Il bene è allocato in Via Tito Maccio Plauto n. 8/3 piano: T-2, in un quartiere denominato "Matera 2000" sorto negli anni 90' alla periferia nord oltre il rione San Giacomo. A circa 200 metri dall'immobile è presente un centro commerciale, mentre alle estremità del quartiere vi sono zone di espansione residenziale ai margini della collina di Serra Rifusa, denominate Aquarium, L'Arco e Parco Giada. Nelle immediate vicinanze sono presenti le scuole l'I.I.S. G.B. Pentasuglia e l'Istituto Tecnico Commerciale Geometra Loperfido - Olivetti. La zona è inoltre ben servita da negozi di va-rio genere, farmacie e linea servizio bus urbana.

Confini: vano scala, con P.Illa 1778 sub 39 (piano secondo) intestata a comune di Matera, e proprietà private e sovrastante P.Illa 1778 sub 40 (Piano terzo) intestata a comune di Matera e proprietà



privata. Il vano Autorimessa confina con: vano scala, cortile condominiale, p.lla 1778 sub 40 (piano terra) intestata a comune di Matera e proprietà private.

Precisazioni CTU

l'immobile (e quindi l'aggiudicatario del bene) NON è dotato di posto auto nel cortile condominiale.

Come già riportato nella Relazione Peritale, gli immobili (appartamento e autorimessa) sono affetti da difformità tra stato attuale dei luoghi e planimetrie di progetto relative alla Concessione edilizia n. B3/2610 e successive varianti, emerse dal confronto tra stato attuale dei luoghi e planimetrie di progetto, per le quali difformità non sono emersi titoli abilitativi concessori. Nella fase delle operazioni catastali di frazionamento, sono stati necessari ulteriori rilievi metrici e accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio e Ufficio Tecnico Comunale i quali hanno portato alla luce ulteriori aspetti sulle irregolarità a carico degli immobili pignorati che comportano la necessità di rettificare le note sulla conformità edilizia/urbanistica/catastale, sugli aspetti regolarizzativi e relativi costi, ora distinti tra autorimessa e appartamento vista la costituzione di due differenti subalterni. Le planimetrie dello stato attuale dei luoghi riportate in allegato 3 e le Planimetrie catastali/Elaborato planimetrico/Visure catastali riportate in allegato 4 sostituiscono le planimetrie allegate al Rapporto di Valutazione del 21/03/2019.

Le seguenti note sostituiscono integralmente il paragrafo 7.1 "Conformità edilizia" riportato a pag. 9, 10, 11 del rapporto di Valutazione. Le planimetrie dello stato attuale dei luoghi e le planimetrie e visure catastali, generate in seguito alle operazioni di frazionamento, riportate in allegato 3 e 4 sostituiscono le planimetrie allegate al Rapporto di Valutazione del 21/03/2019.

7.1 Conformità edilizia: Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Autorimessa Fg. 67 p.lla 1778 sub. 67:

➤ Per quanto attiene l'autorimessa, come riportato nella planimetria di progetto (cfr. Allegato 1), era previsto progettualmente un box auto con annesso ripostiglio. L'autorimessa è stata oggetto di lavori edili, per i quali non è stato rilasciato alcun titolo abilitativo concessorio, che hanno determinato l'eliminazione del ripostiglio con realizzazione di un piccolo servizio igienico (cfr. allegato 3 - planimetria stato attuale dei luoghi), inoltre è stata rilevata una diversa inclinazione di un tratto del muro perimetrale indicato in allegato 2 con la dicitura "Pm" con conseguente diversa lunghezza del tratto di muro perimetrale indicato con "Pm1". Ai fini regolarizzativi si potrebbe procedere tramite Cila Postuma Art. 6-bis comma 5 D.P.R. 380/2001 con costi sanzionatori pari a € 1.000,00 oltre diritti di segreteria (salvo diverse disposizioni da parte dell'Ufficio in fase di istruttoria della pratica edilizia e accertamento dello stato dei luoghi e salvo l'applicazione di altri iter, misure e sanzioni previste dalle norme vigenti) e oltre costi per la redazione della pratica edilizia a discrezione del professionista incaricato. La regolarizzazione sarà però subordinata al Nulla Osta condominiale visto che il muro perimetrale sopracitato interessa anche l'atrio condominiale p.lla 1778 sub. 34 (cfr. allegato 2). La procedura sopra riportata resta valida solo nel caso in cui gli interventi edili, di eliminazione/modifica dei tramezzi, non abbiano intaccato in nessun modo le componenti strutturali, si renderà necessaria pertanto certificazione di Tecnico Abilitato con competenze tecniche specifiche che attesti che gli interventi siano di tipo architettonico e non di tipo strutturale con costi a discrezione del professionista. Come riportato nel Rapporto di Valutazione, e come meglio specificato di seguito, l'intero lotto di fabbrica, in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento, è dotato di Autorizzazione all'Abitabilità Prot. n. 2/3309/92, ma viste le variazioni avvenute rispetto al progetto relativo alla concessione edilizia ai fini dell'Agibilità bisognerà istituire una nuova pratica di Segnalazione Certificata di Agibilità ai sensi dell'art. 24, 25, 26 del D.P.R. 380/2001, D.M. Sanità del 5.07.1975 e s.m.e.i., (rispetto dei requisiti igienico-sanitari), D.M. n. 37 del 22/01/2008 e nel rispetto della



normativa vigente in materia, con costi di segreteria pari € 150,00 oltre compensi spettanti al professionista incaricato per la redazione della pratica (legati ad altri professionisti con competenze tecniche specifiche iscritti ai relativi albi professionali) e pertanto discrezionali. La pratica per la redazione della S.C.A. potrebbe essere la stessa istruita per l'appartamento (salvo diverse disposizioni degli Uffici di competenza).

In mancanza dei requisiti e rilascio/produzione/esistenza delle certificazioni documentazione (ai sensi del D.P.R. 380/2001, D.M. Sanità 5.07.1975 e s.m.e.i., D.M. n. 37/2008 e previsti dalla normativa in materia) non sarà possibile procedere alla Segnalazione Certificata di Agibilità.

La Segnalazione Certificata di Agibilità è inoltre subordinata alla regolarizzazione di tutti gli abusi edilizi/urbanistici a carico degli immobili pignorati e al rispetto di tutte le condizioni dettate dalla normativa vigente.

Gli impianti dell'immobile sono funzionanti ma privi di dichiarazione di conformità e certificazioni (requisiti fondamentali al fine della S.C.A.) pertanto bisognerà produrre dichiarazione di rispondenza (resa da professionisti iscritti ai relativi albi professionali per le specifiche competenze tecniche richieste) o, dove non fosse possibile, revisione e adeguamento degli impianti e nuova dichiarazione di conformità ai sensi del D.M. n. 37/2008 e comunque secondo la normativa vigente in materia.

I costi per la Segnalazione Certificata di Agibilità, al di là del versamento dei diritti di segreteria al Comune di Matera pari a € 150,00, sono determinati dai costi spettanti al professionista incaricato per la redazione della pratica (discrezionali) e dai costi necessari per la produzione della documentazione/certificazioni e/o adeguamento impianti (legati a figure tecniche professionali specifiche) previste dalla normativa di riferimento e pertanto non preventivabili.

Per quanto attiene l'APPARTAMENTO Foglio 67 p.lla 1778 sub. 68. Dalla consultazione della Pianta del Piano Tipo (Cfr. Allegato 1), relativa alla Concessione Edilizia prot. N. B3/2610/89 del 26.07.1989 rettificata con provvedimento sindacale prot. N. B3/2610 del 18.06.1990 e successiva variante del 11.03.1992 prot. N. 3/9344/91 sono emerse difformità rispetto allo stato attuale dei luoghi conseguenti lavori edili e per tali interventi non è stata rintracciata nessuna pratica edilizia abilitativa, pertanto all'attualità l'immobile è interessato da abusi edilizi per lavori non dichiarati, consistenti in una diversa distribuzione degli ambienti interni, controsoffittatura nell'ingresso, ampliamento di superficie e volume. Sono state inoltre rilevate differenze tra quote metriche riportate nella planimetria di progetto e quelle dello stato attuale dei luoghi (cfr. allegato 1 e allegato 3) oltre differenze sulle altezze da 2,70 mt progettuali a circa 2,73 mt rilevate. Per maggiori dettagli si confrontino le planimetrie dello stato attuale dei luoghi e le planimetrie di progetto. Si riporta che il muro divisorio tra vano soggiorno e vano "letto (3)" è realizzato in cartongesso. Sul balcone lato sud è presente un armadio/ripostiglio in PVC amovibile. Riguardo gli ampliamenti essi consistono:

1. nella realizzazione di un bagno, ricavato in parte da "vano tecnico", già esistente sul balcone lato nord e destinato da progetto a locale Centrale Termica "C.T." (Cfr. Allegato 2 - Planimetria di progetto), e in parte dal vano cucina. Questo intervento, per la porzione relativa al vano tecnico (C.T.), ha determinato un cambio di destinazione d'uso e aumento di superficie e volume. L'accesso al servizio igienico avviene sia attraverso il balcone sia attraverso l'appartamento in quanto è stato aperto un varco nel muro di tamponamento, tra l'altro, in assenza di nulla osta condominiale (Cfr. Allegato 1, Allegato 2 e Allegato 3). Il bagno menzionato viene indicato nella planimetria dello stato attuale dei luoghi come WC (1).".

2. Tra gli abusi relativi alla diversa distribuzione degli ambienti interni rientrano anche gli interventi a carico della porzione di muratura indicata in allegato 2 con la denominazione "**P.1**" e quelli a carico degli armadi a muro indicati con la denominazione "**A.m.**" (cfr. allegato 2). Le superfici del particolare "**P.1**" e degli armadi a muro "**A.m.**" non sono computati nella "Superficie Residenziale" progettuale,



sono pertanto progettualmente "Sup. non residenziale - Snr" (si rammenta che si è in presenza di edilizia convenzionata con Superficie residenziale progettuale pari a = 94,76 mq e Sr. max 95 mq) pertanto gli interventi edili che ne hanno determinato la trasformazione di tali porzioni si configurano di fatto anche come un cambio di destinazione d'uso con aumento di volume e superficie inoltre la distribuzione attuale degli ambienti ha determinato una Superficie Residenziale maggiore di 94,76 mq progettuali.

Sono state rilevate differenze tra quote metriche totali (distanze tra muri perimetrali) desunte dalla planimetria di progetto e quelle dello stato attuale dei luoghi (cfr. allegato 2 e allegato 3), oltre differenze sulle altezze da 2,70 mt progettuali a circa 2,73 mt rilevate.

Relativamente all'**Abitabilità**, l'intero lotto di fabbrica in cui ricade l'immobile oggetto di pignoramento, è dotato di Autorizzazione all'Abitabilità Prot. n. 2/3309/92. Ciò detto si riporta che l'Abitabilità rilasciata dal Comune di Matera in data 28/07/1993 al n. di prot. 3-3309-92 è riferita allo stato dei luoghi come da Concessione edilizia n. B3/2610 e successive varianti, ma viste le difformità riscontrate tra stato attuale dei luoghi e planimetrie di progetto della Conc. Edil. n. B3/2610 e s.v., che configurano abusi edilizi/urbanistici sarà necessario procedere, successivamente alla regolarizzazione di tutti gli abusi edilizi/urbanistici/catastali, alla redazione di una nuova Segnalazione Certificata per Agibilità (S.C.A.) ai sensi del D.P.R. 380/2001 Testo Unico dell'Edilizia art. 24-25-26 e s.m.e.i., D.M. (sanità) 5 luglio 1975 e s.m.e.i., D.M. n. 37/2008 e alla normativa vigente in materia, sia per l'intera abitazione che per l'autorimessa (quindi non soltanto redazione della pratica di "integrazione dell'abitabilità: relativamente alla porzione di appartamento ampliata" come riportato nella Perizia di Stima) a cui andrà allegata la documentazione prevista dalla normativa di riferimento.

La possibilità di procedere alla Segnalazione Certificata di Agibilità pertanto è subordinata al rispetto dei requisiti e alla presenza, produzione/ rilascio dei certificati e documentazione riportate e richiamate all'art. 24-25-26 del D.P.R. 380/2001, al rispetto dei requisiti igienico-sanitari D.M. (sanità) 5 luglio 1975 e s.m.e.i., D.M. n. 37/2008, e alla normativa vigente in materia oltre eventuale documentazione richiesta dall'Ufficio di competenza e salvo diverse disposizioni da parte degli Uffici competenti.

La Segnalazione Certificata di Agibilità, come già detto, è subordinata alla regolarizzazione di tutti gli abusi edilizi/urbanistici/catastali a carico degli immobili pignorati e al rispetto di tutte le condizioni dettate dalla normativa vigente, pena l'impossibilità di poter procedere alla S.C.A..

In mancanza dei requisiti e rilascio/esistenza delle certificazioni documentazione (ai sensi del D.P.R. 380/2001 e s.m.e.i., D.M. Sanità 5 luglio 1975 e s.m.e.i., D.M. n. 37/2008) non sarà possibile procedere alla Segnalazione Certificata di Agibilità.

Per quanto su riportato non si dichiara la conformità edilizia.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica".

Si precisa che gli oneri per l'affrancazione del diritto di superficie nei confronti dell'ente restano a carico della parte acquirente.

○○○○○

L'immobile è meglio descritto nella relazione del CTU redatta in data **21.03.2019, 15.01.2021 e 10.09.2021** dal del dott. For. EUSTACHIO DANILO VICENTI cui si fa espresso rinvio anche per quanto riguarda l'esistenza di oneri o pesi, a qualsiasi titolo gravanti sul bene, i cui costi rimarranno a carico dell'aggiudicatario. l'elaborato peritale è visionabile presso lo studio del liquidatore e sui siti internet www.asteannunci.it, www.canaleaste.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, e sul sito del portale delle vendite pubbliche (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>).

○○○○○○○○○○

- si precisa che il lotto viene venduto libero da persone o cose;



- si evidenzia che, 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 dell'ACE sono posti a carico dell'aggiudicatario.

CONDIZIONI DI VENDITA DI CIASCUNO DEI LOTTI DI CUI AL PRESENTE AVVISO

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui si trova il bene, nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore (che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; la vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

La presente vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi e mancanza di qualità, né potrà essere risolta per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti, inconoscibili o comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità, riduzione di prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Ad esclusive cure e spese dell'acquirente saranno anche tutti gli oneri per la rimozione e/o smaltimento di eventuali beni mobili, materiale e sostanze di qualsiasi tipo, e quant'altro fosse presente nei fabbricati e terreni oggetto della presente vendita al momento della consegna, la cui proprietà, salvo diversa comunicazione del Curatore/liquidatore, passerà in ogni caso all'acquirente congiuntamente al complesso immobiliare.

Gli interessati avranno la possibilità di visionare il bene prima della formulazione dell'offerta. In tal caso, saranno tenuti ad inviare la richiesta tramite il portale delle vendite pubbliche <https://pvp.giustizia.it/pvp/> oppure contattando direttamente il curatore/liquidatore a mezzo e-mail studiochita@libero.it ovvero PEC: chita0871@cert.avvmatera.it o al n. telefonico **0835/593457**, o anche su utenza mobile **3281638323**, provvederà a fissare un appuntamento finalizzato alla visione. Le visite saranno organizzate in modo da evitare che gli interessati vengano in contatto tra loro (visite singole e ad orari differenziati).

Una volta riscosso interamente il prezzo della vendita, il G.D. ordinerà, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni di pignoramenti e di ogni altro vincolo. Se esistenti al momento della vendita, eventuali ulteriori iscrizioni e trascrizioni saranno cancellati a cura della procedura.

L'esito della vendita verrà comunicata ai creditori ipotecari e/o comunque muniti di privilegio immobiliare risultante dai pubblici registri allo scopo di consentire le iniziative di cui all'art. 217

REGIME FISCALE:

-A) seguirà la natura e destinazione del bene.

-Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

Se l'aggiudicatario intenderà, sussistendone i presupposti, beneficiare delle agevolazioni della c.d. "prima casa" o di altre agevolazioni previste dalla legge, dovrà dichiararlo all'atto dell'aggiudicazione o mediante dichiarazione scritta contenente l'attestazione della sussistenza dei requisiti di legge, da comunicare nei cinque giorni successivi.

La proprietà dei beni ed i conseguenti oneri saranno in favore e a carico dell'aggiudicatario dalla data dell'atto di trasferimento della proprietà e, in ogni caso, non prima del versamento dell'intero importo, delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.



LA PROCEDURA: OPERAZIONI DI VENDITA E MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

Art. 216 C.C.I.

Le operazioni di vendita ed ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della vendita sincrona mista di cui all'art. 22 D.M. 26.02.2015 n°32.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate sia in via cartacea che in via telematica.

Il gestore della vendita telematica sarà la società Gruppo Edicom S.p.a. con sede legale in Via Torre Belfredo, 64 - 30174 Mestre - Venezia (titolare del portale raggiungibile dal sito www.garavirtuale.it).

OFFERTE DI ACQUISTO e AGGIUDICAZIONE

Il curatore/liquidatore (liq. 2/2023 anche nell'interesse della proc. 6/2019) è disposto a ricevere offerte irrevocabili di acquisto al fine di valutare la vendita dei beni immobili ricompresi nei lotti di cui al presente avviso di vendita. Gli interessati sono tenuti a formulare la proposta in forma scritta per uno o per più dei lotti posti in vendita.

Ai sensi dell'art. 216 C.C.I., l'OFFERTA dovrà essere irrevocabile e dovrà contenere:

1. Domanda di partecipazione in bollo (Euro 16,00), che dovrà essere depositata presso lo studio del curatore/liquidatore Avv. Francesco Paolo CHITA, sito in Montalbano Jonico Corso Carlo Alberto, n. 28, in busta chiusa, **improrogabilmente entro le ore 12:00 del giorno antecedente la data di vendita**. Sulla busta dovranno essere indicati esclusivamente il nome del curatore/liquidatore e la data della vendita e, a cura del curatore/liquidatore, le sole generalità di chi presenta l'offerta che può essere persona diversa dall'offerente. 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.

Alla domanda deve essere allegata copia del documento di riconoscimento e del codice fiscale dell'offerente. Ove l'offerente sia un Ente o una persona giuridica, dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità e del codice fiscale del legale rappresentante.

La domanda dovrà contenere:

- A. cognome, nome, luogo e data di nascita, stato civile, ragione sociale e sede legale (se trattasi di società), codice fiscale, domicilio, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile, il quale dovrà anche presentarsi il giorno e nel luogo fissato per la vendita per la partecipazione all'eventuale gara e, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità del coniuge, con accluse copie fotostatiche del documento di identità (in corso di validità) e del codice fiscale dell'offerente ed eventualmente del coniuge in caso di regime di comunione dei beni; per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge non offerente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 cod. civ..

Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare (che dovrà essere inserita nella busta, unitamente ad una fotocopia del documento di identità di entrambi i genitori).

Se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri del rappresentante la persona giuridica risalente a non più di tre mesi, nonché, ove trattasi di società o altro ente, dovrà essere allegata visura CCIAA aggiornata ai tre mesi precedenti alla vendita, da cui risulti l'attuale esistenza della persona giuridica, con enunciazione della spettanza dei poteri di rappresentanza legale e di offerta alla gara.



Se l'offerente intende partecipare in qualità di titolare di ditta individuale dovrà essere indicata la partita iva e all'offerta dovrà essere allegata copia di un certificato camerale della ditta stessa aggiornata ai tre mesi precedenti alla vendita, dichiarando di acquistare nell'esercizio di impresa, arte o professione.

Se l'offerta è fatta a mezzo procuratore speciale, occorre allegare originale della procura speciale o copia autentica della procura generale. I procuratori legali (avvocati) possono fare offerte per persone da nominare. In tale ipotesi, ove rimangano aggiudicatari per persona da nominare, dovranno dichiarare al curatore/liquidatore nei tre giorni dalla vendita, il nome della persona per la quale è stata fatta l'offerta, depositando il mandato (art. 583 c.p.c.);

- B. La dichiarazione della propria residenza e l'elezione di domicilio nella provincia 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;
 - C. I dati identificativi della procedura e del lotto o dei lotti per i quali l'offerta è proposta;
 - D. L'indicazione del prezzo offerto per ciascuno dei lotti per i quali l'Offerta è presentata, che non potrà essere inferiore, a pena di esclusione, al prezzo indicato nel presente avviso di vendita quale PREZZO BASE per ciascun lotto;
 - E. Il termine di versamento del saldo prezzo, **non superiore a 30 giorni dall'aggiudicazione definitiva** di cui verrà data comunicazione a cura del Curatore/liquidatore. **In mancanza di indicazione del termine, si intende che esso è di 30 giorni dalla aggiudicazione definitiva.**
 - F. L'importo della cauzione prestata che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;
 - G. **L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima datata 21.03.2019, 15.01.2021 e 10.09.2021:**
 - H. L'indicazione dell'indirizzo di posta elettronica certificata ovvero e-mail ovvero di residenza/sede al quale ricevere le comunicazioni della procedura;
 - I. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovrà essere allegata oltre alla fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale del coniuge anche estratto per riassunto di matrimonio attestante il regime patrimoniale dei coniugi.
2. Con l'offerta dovrà essere effettuato un deposito, a titolo di cauzione, mediante assegno circolare non trasferibile (da inserire nella busta chiusa), di importo non inferiore al 10% (dieci per cento) del prezzo offerto, intestato a: **"liquid. Contr. 2/2023"**. Detto importo sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto, mentre in caso di mancata aggiudicazione gli assegni circolari depositati, unitamente alle offerte, verranno restituiti immediatamente dopo la gara a coloro che non saranno risultati aggiudicatari.
- Visto l'art. 569 c.p.c. come modificato dal d.l. n. 83 del 2015; non sussistendo giustificati motivi in conseguenza del fatto che è vigente apposita convenzione con gli istituti bancari al fine di ottenere condizioni favorevoli per gli aggiudicatari, si dispone che non è consentito il pagamento rateale del saldo prezzo.
3. L'offerta presentata è irrevocabile. Il bene è aggiudicato anche in caso di mancata presentazione dell'unico offerente nel giorno fissato per l'apertura delle buste, ovvero di mancata presentazione, nel suddetto giorno, dell'offerente il prezzo più alto, sempre che a seguito della eventuale gara non venga offerto un prezzo maggiore.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo, a mezzo versamento sul conto corrente della procedura, le cui coordinate verranno comunicate dal Curatore/liquidatore, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, **entro 30 giorni dalla** aggiudicazione definitiva. In caso di mancato versamento del



saldo nel termine stabilito sarà disposta la decadenza dall'aggiudicazione e sarà incamerato a titolo di multa quanto già versato.

OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

L'offerente che intenda partecipare ad una vendita con tali modalità dovrà presentare entro le ore 12:00 del giorno antecedente la vendita l'offerta con modalità telematica, accedendo al Portale delle Vendite Pubbliche che si raggiunge alternativamente all'indirizzo: www.pvp.giustizia.it ; www.portalevenditepubbliche.giustizia.it .

L'offerta dovrà essere trasmessa, ai sensi dell'art. 12 D.M. 31/2015, mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", che può essere richiesta al gestore della vendita telematica dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta e le cui credenziali di accesso sono rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente. In alternativa, l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa ai sensi dell'art. 12 co. 5 D.M. 32/2015, a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "casella di posta elettronica certificata per la vendita".

La stessa deve contenere tutte le notizie di cui al precedente punto 1), l'indirizzo della casella PEC utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26/02/2015 n° 32, l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26/02/2015 n° 32 e deve essere corredata della documentazione sopra indicata, **tra cui la prova del deposito della cauzione che deve essere versata mediante l'accredito a mezzo bonifico bancario sul conto corrente del gestore acceso presso la banca Sella spa, avente le seguenti coordinate: IBAN IT02A0326812000052914015770**. Detto accredito deve avere luogo almeno 5 giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte offerte di acquisto; per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura **"cauzione"**, senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale, al Curatore/liquidatore né ad altro elemento che connoti la procedura.

Gli esiti della verifica dell'avvenuto versamento delle cauzioni saranno comunicati all'operatore di sala d'asta o al curatore/liquidatore non prima di 180 minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire nell'offerta i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha preventivamente proceduto al versamento della cauzione, pari almeno al **10%** del prezzo, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene posto in vendita laddove sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

Lo stesso presentatore deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (tramite bonifico bancario o carta di credito).

Le offerte di acquisto non sono efficaci se pervengono oltre il termine indicato, se sono inferiori al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. Entro l'orario di scadenza previsto dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna, in caso di offerta telematica. Si rinvia, comunque, alle informazioni dettagliate contenute nel manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica, disponibile sul Portale dei Servizi Telematici.

CONDIZIONI GENERALI DELLA VENDITA (REGOLE DI AGGIUDICAZIONE)

Il **giorno 12.09.2025 alle ore 15:45** dinanzi al sottoscritto curatore/liquidatore (anche nell'interesse della proc. liq. Patr. 6/2019) nei locali del TRIBUNALE di MATERA –Via A. Moro (Piano 1° -aula "B" – Sala Aste Telematiche), con la partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte on line e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, saranno aperte le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista che



verranno esaminate unitamente a quelle analogiche, pure aperte in detta sede. Il curatore/liquidatore provvederà a deliberare sulle offerte di acquisto redigendo il Verbale delle relative operazioni anche attraverso quello trasmessogli dal gestore della vendita telematica.

In caso di unica offerta relativa ad un unico lotto o in caso di unica offerta relativa a più lotti, se l'offerta è pari o superiore al prezzo indicato quale "BASE D'ASTA", si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente ai sensi dell'art. 572 comma 2 c.p.c.. Offerte di acquisto inferiori al prezzo di BASE D'ASTA non saranno efficaci.

Nel caso di più proposte valide, si procederà alla gara tra gli offerenti (presenti personalmente e *on-line*), sulla base dell'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c.. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di **120 secondi** dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a:

- € 2.500,00 lotto 1

I rilanci effettuati in via telematica saranno riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita, così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di **due minuti** per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal curatore/liquidatore, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

I beni verranno definitivamente aggiudicati a chi avrà effettuato il rilancio più alto allorché siano trascorsi **2 (due) minuti** dall'ultima offerta senza che ne sia seguita un'altra maggiore.

Se gli offerenti non aderiscono alla gara, si procederà come segue: 1) in caso di offerte a prezzi diversi, il bene verrà aggiudicato a chi ha presentato l'offerta più alta; 2) in caso di offerte al medesimo prezzo, il bene verrà aggiudicato a favore di colui che, nell'offerta, ha previsto un termine di pagamento del saldo più breve e, a parità del termine di pagamento del saldo, a favore di chi ha presentato l'offerta per primo.

All'esito della procedura, il curatore/liquidatore provvederà a comunicare al G.D. del fallimento l'esito della gara.

Si precisa che il G.D. ha il potere di sospendere o comunque impedire il perfezionamento della vendita ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dall'art. 217 C.C.I. e che in tutti i casi in cui non si perfezioni la vendita per gli effetti dell'art. 216-217 C.C.I., all'acquirente spetterà solo il diritto alla restituzione di quanto versato, escluso espressamente ogni altro diritto o risarcimento di sorta.

Trascorsi i termini per eventuali opposizioni senza che la vendita sia impedita o sospesa, il curatore/liquidatore convocherà, a mezzo pec, e-mail ovvero racc. a/r, l'aggiudicatario presso lo studio il proprio studio, al quale sarà assegnato il termine indicato nell'offerta, ovvero, in mancanza, un termine non superiore a **30 giorni dall'aggiudicazione definitiva per il versamento del residuo prezzo sul conto corrente della procedura alle coordinate che curatore/liquidatore provvederà a comunicare.**

In caso di inadempimento, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e pronunciata la perdita della cauzione.

Sono a carico dell'aggiudicatario tutte le spese conseguenti alla vendita di seguito elencate: oneri di trascrizione e di trasferimento, spese relative all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale dell'atto di trasferimento, spese notarili, spese ed onorari di Agenzia per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli-trascrizioni ed iscrizioni, spese sostenute dalla Curatela per le regolarizzazioni catastali esplicitate nel presente Regolamento e per l'attestazione di prestazione energetica, ed ogni onere fiscale derivante dalla vendita.



È fatto obbligo all'acquirente di fornire la certificazione APE prima della stipula dell'atto di trasferimento.

Ricevuto il saldo prezzo il trasferimento del bene avverrà mediante atto notarile innanzi al Notaio che verrà designato dal curatore/liquidatore, previa informativa al G.D., ed il cui nominativo sarà tempestivamente comunicato all'aggiudicatario.

Ai sensi dell'art. 216 comma 9 C.C.I. il curatore/curatore/liquidatore informerà il giudice delegato dell'esito della procedura di vendita o liquidazione di ciascun bene entro cinque giorni dalla sua conclusione mediante deposito nel fascicolo informatico della documentazione relativa alla vendita. Il curatore/liquidatore provvederà a trasmettere al G.D., oltre che al notaio designato, copia dell'avviso e/o regolamento di vendita competitivo debitamente notificato ai creditori ipotecari e/o muniti di privilegio ai sensi dell'art. 216 CCI; copia del verbale di aggiudicazione e del verbale di versamento del saldo prezzo e degli oneri accessori; copia dei certificati di pubblicazione dei siti internet su cui è stato dato avviso della vendita, certificato di destinazione urbanistica dell'immobile. Ai sensi dell'art. 217 comma 2 C.C.I., il G.D. ordinerà, con decreto, la cancellazione di tutte le formalità o iscrizioni relative ai diritti di prelazione nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché di ogni altro vincolo.

PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso di vendita sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia <https://pvp.giustizia.it/pvp> , unitamente a tutta la documentazione necessaria secondo le specifiche tecniche previste sullo stesso portale.

Breve annuncio, nonché il testo integrale del presente avviso unitamente alla perizia di stima, sarà disponibile per la consultazione sui siti internet www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it , nonché sul sito del Tribunale di Matera www.tribunale.matera.it , almeno 30 (trenta) giorni prima del giorno fissato per l'esame delle offerte.

Un estratto del presente regolamento/avviso di vendita competitiva sarà:

- sarà data pubblica notizia anche sul sito Internet - WEB TV www.canaleaste.it almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine dalla presentazione delle offerte nella sezione dedicata alle vendite giudiziarie del Tribunale di Matera.
- sarà pubblicato sul quindicinale a diffusione nazionale "Rivista Aste Giudiziarie" e sui principali siti internet immobiliari privati (ad es. casa.it; e-bay annunci; seconda mano; idealista.it; bakeka.it; immobiliare.it), tramite il Servizio Gestionale Aste;
- sarà inviato ai residenti della località in cui sono ubicati gli immobili in vendita attraverso il servizio "Postal Target".

Maggiori informazioni potranno acquisirsi presso lo Studio dell'Avv. Francesco Paolo CHITA sito in Montalbano Jonico (MT) Corso Carlo Alberto, n. 28 - tel. Mobile 328.16.38.323 – tel. fisso 0835.59.34357 – e-mail studiochita@libero.it .

Montalbano Jonico 03.06.2025

Il liquidatore
Avv. Francesco Paolo CHITA

