TRIBUNALE CIVILE DI MATERA

PROC. N. 228/98 REG. GEN. ES.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

La sottoscritta Avv. Silvana Bianculli, Professionista Delegato dal Giudice dell'Esecuzione con Ordinanza del 26 novembre 2020,

RENDE NOTO

che il giorno **14 luglio 2021, alle ore 15,00**, dinanzi alla sottoscritta professionista delegato, nei locali del Tribunale di Matera – Via A. Moro (piano 1° - aula "B" – sala aste telematiche), si procederà alla vendita senza incanto del seguente unico lotto:

LOTTO UNICO

Alloggio posto al piano terra di un edificio plurifamiliare, con accesso indipendente, sito in Policoro (MT) alla Via Penelope n.83 riportato in catasto al foglio 12, particella n.940, subalterno 1 con giardino e posto auto di circa mq.85, porzione del fondo riportato in catasto al foglio n.12, particella n.671 (non ancora distaccato dalla maggiore consistenza di mq.1568, in catasto ancora in ditta ….); questi confinano con via Penelope, via Venere, tunnel di accesso alle scale dell'edificio e corte interna. L'alloggio fa parte del complesso residenziale turistico Il Delfino e dista circa mt.1500 dal lungomare e dai lidi di Policoro.

Valore come determinato nella relazione di stima: € 60.815,00

PREZZO BASE: € 34.200,00

Offerta minima: € 25.650,00

Aumento minimo per ogni offerta nel caso di gara: € 680,00

AVVERTE:

Occupazione: l'immobile è libero.

Non risulta, in base alla perizia, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione.

Per quanto riguarda la consistenza e lo stato di fatto dell'immobile si rimanda alla c.t.u., depositata in atti.

REGOLARITA' EDILIZIA:

Lo stato di fatto coincide con la concessione approvata a meno del volume (vano cucina) e di una piccola tettoia esterna edificati in aderenza ai muri perimetrali che si affacciano sulla corte. Sia il volume che la tettoia non sono stati oggetto di condono edilizio, non è possibile condonare gli abusi poiché si tratta di strutture leggere. Dette superfetazioni non sono vincolate alla struttura portante dell'edificio e trattandosi di strutture leggere possono

essere rimosse molto facilmente. Il tutto come precisato dal Consulente nella relazione in atti.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

a) L'immobile pignorato viene posto 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. In ogni caso l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;
   la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. del 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).
   La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e, comunque, non evidenziati in perizia, nonché 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;
b) 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 dell'aggiudicatario;
c) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
d) i costi relativi all'acquisizione della certificazione energetica (ACE) di cui al D. Lgs. n.192/2005 - come modificato dal D. Lgs. 3 marzo 2011 entrato in vigore il 29 marzo 2011 (in attuazione della Direttiva Comunitaria 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) sono a carico dell'aggiudicatario.

OPERAZIONI DI VENDITA

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, che prevede la presentazione delle offerte di acquisto sia su supporto analogico mediante deposito presso il professionista delegato, sia in modalità telematica e dispone lo svolgimento della gara dinanzi al Professionista tra gli offerenti telematici che partecipano in via telematica e gli offerenti su supporto analogico che partecipano di persona o a mezzo di avvocato delegato.
Il gestore della vendita telematica sarà la società EDICOM FINANCE srl con sede in Piazzetta Amleto Sertori n.18 Padova (titolare del portale raggiungibile dal sito www.garavirtuale.it)

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

OFFFERTE ANALOGICHE

1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Studio del Professionista Delegato, Avv. Silvana Bianculli, **entro le ore 12.00 del 13 luglio 2021, giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita**. Sulla busta contenente l'offerta d'acquisto dovrà essere indicato solamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente) il nome del delegato alla procedura e la data della vendita.
2) L'offerta, che dovrà essere presentata in bollo, dovrà contenere:
   cognome e nome dell'offerente, data di nascita, codice fiscale, domicilio nel comune ove ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria), stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile, dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'indicazione, a pena di inefficacia, del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, sempre a pena di inefficacia, di oltre un quarto rispetto al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita, il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che comunque non potrà essere superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione, l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia. Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.
3) All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:
   copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni – originale della procura speciale o copia autentica della procura generale nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato – copia semplice della visura camerale della società ovvero documentazione attestante i poteri del rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi.

OFFERTE CON MODALITÀ TELEMATICA

1) Chi intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione in forma telematica deve, ai sensi dell'art.12 co.4 D.M. 32/2015, trasmettere l'offerta mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", che può essere richiesta al gestore della vendita telematica dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta e le cui credenziali di accesso sono rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente; in alternativa, l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa, ai sensi dell'art.12 co.5 D.M. 32/2015, a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica".
2) L'offerta deve contenere tutte le notizie di cui al punto 2) della parte relativa alle offerte analogiche, 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 dalla documentazione innanzi indicata, tra cui la prova del deposito della cauzione con l'indicazione dei dati identificativi del bonifico bancario con cui si è provveduto al versamento della cauzione, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene posto in vendita.
3) L'offerente, deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (tramite bonifico bancario o carta di credito).
4) Entro l'orario di scadenza previsto dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna.

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

L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine indicato, se è inferiore di oltre ¼ rispetto al prezzo a base d'asta innanzi indicato o se non viene prestata la cauzione come appresso indicato.

CAUZIONE

La cauzione (di importo pari al 10% del prezzo offerto) deve essere versata mediante assegno circolare non trasferibile (che dovrà essere allegato all'offerta) intestato alla procedura esecutiva e rilasciato da un Istituto di Credito a scelta dell'offerente. Quanto al saldo del prezzo di aggiudicazione e alle spese conseguenti al trasferimento, essi saranno versati sul c/c intestato alla procedura ed aperto presso la Banca Nazionale del Lavoro presente all'interno del Palazzo di Giustizia; esso, quindi, sarà depositato presso lo Studio del Professionista Delegato entro il termine stabilito per il saldo del prezzo di aggiudicazione. Se l'offerta o la domanda di partecipazione all'incanto sono trasmesse con modalità telematiche, la cauzione deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore accesso presso la banca Sella SpA, avente le seguenti coordinate: IBAN IT02A0326812000052914015770. Detto accredito deve avere luogo non oltre cinque giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto. Per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale, al Professionista Delegato, né ad altro elemento che connoti la procedura. In ogni caso, il legale rappresentante del gestore della vendita telematica, o un suo procuratore, contestualmente all'accettazione dell'incarico e alla dichiarazione di cui all'art.10, co.2, D.M. 32/2015, dovrà assumere formale impegno di non rilasciare ai propri operatori locali le credenziali di accesso al conto corrente bancario su cui dovranno essere versate le cauzioni. Gli esiti della verifica dell'avvenuto versamento delle cauzioni, prevista nell'art.17, co.2, D.M. 32/2015, dovranno essere comunicati all'operatore di sala d'asta o al professionista delegato non prima di centottanta minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

Salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggiore offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Nel giorno ed ora indicato nel presente avviso, dinanzi al sottosritto Professionista Delegato, nei locali del Tribunale di Matera – Via Aldo Moro (piano 1° - aula B – Sala Aste Telematiche), con la partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte on line, collegati in remoto tramite la piattaforma del gestore della vendita e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparendo personalmente, o a mezzo di procuratore legale per persona da nominare anche a norma dell'art.579 ultomo comma c.p.c., saranno aperte le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista ed esaminate unitamente a quelle analogiche.

In caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore rispetto al prezzo a base d'asta in misura non superiore ad ¼ il bene sarà aggiudicato salvo che: 1) vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; 2) siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene

verrà assegnato al prezzo a base d'asta al creditore istante a norma degli artt.588 e ss. c.p.c.

In caso di offerta unica ed assenza o rinuncia del relativo offerente si procederà comunque all'aggiudicazione, trattandosi di offerta irrevocabile, salvo i casi indicati nell'art. 571 c.p.c..

In caso di più offerte valide, si procederà alla gara con la partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparendo personalmente, sulla base dell'offerta più alta ai sensi dell'art.573 comma 1 c.p.c. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di centottanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto determinato nel presente avviso di vendita – il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. 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 contottanta secondi per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal Professionista Delegato, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il Professionista Delegato disporrà la vendita a favore del migliore o del primo offerente e non vi siano istanze di assegnazione. All'offerente che non risulterà aggiudicatario, la cauzione sarà immediatamente restituita.

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

VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO E DELLE SPESE DI AGGIUDICAZIONE

1. Il saldo del prezzo di aggiudicazione e le spese conseguenti al trasferimento, dovranno essere versati dall'aggiudicatario sul c/c intestato alla procedura ed aperto presso la Banca Nazionale del Lavoro presente all'interno del Palazzo di Giustizia. La relativa ricevuta dovrà essere depositata presso lo Studio del Professionista Delegato entro il termine stabilito per il saldo del prezzo di aggiudicazione.
2. Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale sono a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate nel termine stabilito per il versamento del saldo prezzo in misura forfettaria pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o restituzione di eventuale eccedenza all'esito del rendiconto (D.M. 15 ottobre 2015 n.227).
3. Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n.646, richiamato dal D.P.R. n.7 del 1976, ovvero ai sensi dell'art. 38 del decreto legislativo 10 settembre 1993, n.385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo prezzo, la parte del prezzo corrispondente al credito dell'Istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal Professionista Delegato. L'eventuale

somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub.1. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al Professionista Delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito.

4. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo prezzo, faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'Istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal Professionista Delegato mediante bonifico bancario sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva. L'aggiudicatario dovrà quindi 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. Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il Delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'Esecuzione, inserirà la seguente dizione: "rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di euro _____ da parte di _____ a fronte del contratto di mutuo a rogito _____ del _____ rep._____ e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c. è fatto divieto al Conservatore dei RR.II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota". In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'Istituto mutuante ne abbia fatto espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al Delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.
5. Tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione, o a cura del Cancelliere o del Giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal Professionista Delegato presso il suo Studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.

PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia www.pvp.giustizia.it, nell'area denominata Portale delle Vendite Pubbliche, ex art. 490 1° comma c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c., unitamente a tutta la documentazione necessaria secondo le specifiche tecniche previste sullo stesso portale, almeno 50 giorni prima della udienza di vendita;
- breve annuncio, nonché il testo integrale del presente avviso di vendita unitamente alla perizia di stima e all'Ordinanza di delega saranno inseriti su rete internet all'indirizzo www.asteannunci.it (iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 30/09/2009) già predisposto per inter-operare con il portale del Ministero di Giustizia previsto dal DM 31/10/2016 e secondo le modalità operative per la trasmissione dei dati e informazioni minime da pubblicare sui siti forniti dal DGSIA ed i relativi applicativi correlati, www.asteavvisi.it (iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 20/06/2011),www.rivistaastegiudiziarie.it (sito atorizzato alla pubblicazione degli avvisi di vendite giudiziarie di cui all'art.490 c.p.c. – DM 31/10/2006 – con provvedimento del D.G. del 30/09/2009) e sul canale telematico e Web TV www.canaleaste.it (iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 13/03/2012) e sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunale.matera.it almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

- estratto del presente avviso sarà pubblicato sul quindicinale “Rivista Aste Giudiziarie”, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- l’avviso di vendita sarà inviato ai residenti della località in cui è ubicato l'immobile attraverso il servizio “Posta Target” e comunicato ai creditori almeno 45 giorni prima della vendita;
- l'avviso sarà, altresì, comunicato almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della vendita ai creditori iscritti non comparsi, ai sensi dell’ultimo comma dell’art. 569 c.p.c.

Maggiori informazioni presso:

- il Professionista Delegato, Avv. Silvana Bianculli, con Studio in Matera, alla via Annunziatella, n. 35, tel. e fax 0835/332822.

Matera, 4 maggio 2021

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
AVV. SILVANA BIANCULLI