

Tribunale di Matera
Procedura Esecutiva Immobiliare n. 26/2003 R.G.E.I.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto avv. Giovanni Acito, con studio in Matera alla Piazza Michele Bianco n. 36, tel. e fax: 0835/335191, p.e.c.: acito0345@cert.avvmatera.it, quale professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione nel processo di espropriazione immobiliare n. 26/2003

AVVISA

che il giorno **9 ottobre 2024 alle ore 11,00** nel proprio studio in Matera in Piazza Michele Bianco n. 36 procederà alla vendita senza incanto (5° esperimento di vendita) degli immobili di seguito individuati per come meglio descritti nella relazione tecnica d'ufficio depositata in atti della procedura:

LOTTO 1: - Proprietà 1/1 del Fondo Rustico a destinazione agricola di complessivi Ha 14.21.77, sito in agro di Tursi (MT) alla località Murata, confinante con altre proprietà su tre lati e sull'altro lato con strada provinciale Tursi-Policoro, censito nel catasto terreni di detto comune al:

- **Foglio di mappa 55, p.lla 45**- seminativo - classe 4 - estensione ha 02.67.74, reddito dominicale € 41,48, reddito agrario € 48,40;
- **Foglio di mappa 55, p.lla 46**- pascolo - classe 2 - estensione ha 08.64.03, reddito dominicale € 71,40, reddito agrario € 31,24;
- **Foglio di mappa 55, p.lla 173**- incolto prod. - classe 2 - estensione ha 02.90.00, reddito dominicale € 4,49, reddito agrario € 1,50.

Prezzo base complessivo: **€. 18.750,00** (prezzo 5^a vendita);

Offerta minima per la partecipazione all'asta in aumento: **€: 14.062,50** (75% del prezzo base);

Rilancio minimo in caso di gara: **€: 350,00**;

Valore di stima CTU € 45.650,00

AVVERTE

- per come segnalato nella relazione tecnica di stima del CTU depositata in atti, visionabile sui siti internet www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it o ancora presso lo studio del professionista delegato avv. Giovanni Acito, sito in Matera alla piazza Michele Bianco n. 36 (tel. 0835/335191):

- (in riferimento al Lotto n. 1): le qualità colturali presenti in catasto coincidono con quelle effettive solo sulle particelle 46 e 173, sulla particella 145, la cui qualità catastale è seminativo, è stato realizzato un impianto di albicocchi che risulta improduttivo.

- si precisa: Per come attestato dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Tursi in data 3 agosto 2023, si dà atto che i terreni indicati ricadono in "Zona Agricola" del Regolamento Urbanistico Vigente, con la seguente normativa:

"Norme Generali: In dette aree il RU è attuato nei modi previsti dalla LR 23/1999 all'art. 44 comma 7 introdotto dalla LR 3/2002 a modifica e integrazione: "In via transitoria, nei RU approvati ai sensi del precedente 1° comma, fino alla data di approvazione del PSC, (o scheda strutturale comunale allegata al PSC), gli interventi consentiti in "zona agricola"

(zona "E" D.M. n. 1444/68), previa dimostrazione della loro funzionalità all'attività agricola, sono sottoposti alle seguenti limitazioni: densità fondiaria massima residenziale = 0,03 mc/mq; densità fondiaria massima per annessi agricoli= 0,07 mc/mq. superficie coperta= 1/25 della superficie totale del lotto: Per le aziende agricole la cui estensione aziendale complessiva prevede appezzamenti sparsi nel territorio comunale è consentito l'accentramento della volumetria nel centro aziendale, limitatamente ai fabbricati destinati ad annessi agricoli, con annotazione nella conservatoria dei registri immobiliari delle particelle oggetto di accorpamento. Le particelle asservite non potranno essere utilizzate ai fini edificatori. Il progetto dovrà essere allegato un piano di sviluppo aziendale a firma di un tecnico abilitato. Il fondo servito deve avere la dimensione del lotto minimo di 5.000 mq. Inoltre la Circolare esplicativa approvata con D.GR. n. 1749 del 21.11.2006, fra l'altro, chiarisce: Fino alla approvazione del PSC, non è permesso il trasferimento di volumetria da terreni non contigui e di altre proprietà ubicati ad una distanza tra fondo servito e fondi serventi superiore a 500 mt., limitatamente alle sole residenze. La possibilità di asservimento ai fini residenziali tra le aree contigue è riservata esclusivamente agli imprenditori agricoli a titolo principale con obbligo di sussistenza di rapporto di strumentalità delle opere alla coltivazione del fondo. *Le volumetrie derivanti dall'applicazione degli indici di fabbricabilità' devono interessare, obbligatoriamente, fabbricati distinti.* In tali aree e fatte salve le disposizioni di cui sopra. sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: Costruzioni residenziali, annessi edilizi e strutture di servizio (serre, stalle, depositi, magazzini, etc.) funzionali alle attività dei fondi agricoli e zootecnici e di impianti produttivi per la trasformazione dei relativi prodotti Allevamenti ittici, impianti di pesca sportiva e simili: Attività agrituristiche: Impianti tecnici e tecnologici di esercizio o uso pubblico (serbatoi idrici, cabine elettriche, depuratori, reti o impianti di distribuzioni di energia e/o trasmissione dati, etc.) Infrastrutture viarie, impianti tecnici correlati (impianti di distribuzione dei carburanti. etc): Attrezzature e servizi di pubblica utilità: - Fattorie didattiche: Opere di difesa e di risanamento idraulico: In tali aree sono vietate tutte le attività non riferibili alla natura agricola del territorio ed in particolare: depositi di materiali, veicoli ed immagazzinamento di merci di qualsiasi tipo non riferibili e/o utili all'attività agricola: cave, miniere ed attività estrattive in genere: attività commerciali non riconducibili all'agricoltura: attività inquinanti o dannose per gli equilibri ambientali; Ai fini della salvaguardia delle attività turistiche nel raggio di 300 mt dai limiti individuati dei nuclei turistici è, inoltre, espressamente vietata qualsiasi attività produttiva che sia fonte di inquinamento e di rumore. Sono tutelate e quindi ritenute ammissibili ai fini delle presenti norme tutte le attività. autorizzate e/o condonate, già regolarmente in esercizio all'entrata in vigore del presente R.U. ad eccezione di quelle dannose ed inquinanti per l'ambiente e per le attività agricole limitrofe. In tali aree sono consentiti: Interventi di manutenzione ordinaria: Interventi di manutenzione straordinaria: Interventi di restauro e di risanamento conservativo: Interventi di ristrutturazione edilizia: Interventi di nuova costruzione. E' obbligatoria. ai fini dell'approvazione di nuovi interventi edificatori, la presentazione di elaborati di simulazione preventiva delle trasformazioni prefigurate con l'indicazione delle opere di mitigazione e compensazione per la tutela delle continuità ecologiche. La distanza degli edifici dalle strade dovrà essere conforme alle prescrizioni della vigente normativa in materia ed in particolare dei D.Lgs. n. 285/1992 (Nuovo Codice della Strada). D.P.R. 495/1992 (Regolamento di esecuzione ed attuazione del nuovo codice della strada) e loro successive modifiche ed integrazioni. Distanza minima dai confini pari a mt 5 o in caso di accordo tra i proprietari, in aderenza sul confine. Certifica che non sono iniziati o in corso provvedimenti alcuni che accertino una lottizzazione abusiva dei terreni sopra indicati."

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

- per come segnalato nella relazione tecnica di stima del CTU si precisa che non risultano vincoli che resteranno a carico dell'acquirente.
- I vincoli indicati in perizia e quanti altri ne dovessero risultare sino alla data

di redazione del decreto di trasferimento per iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti e/o sequestri saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1) gli immobili pignorati vengono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dal CTU in atti della procedura, che deve intendersi in questa sede richiamata e trascritta per intero; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dal perito. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia l'aggiudicatario potrà ricorrere, ove consentito, alle disposizioni di cui all'art. 17 comma quinto, ed alla disciplina dell'art. 40 comma sesto della L. 47/85, per come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R.380/2001, purchè presenti domanda di concessione o premesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

2) I predetti immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano (anche in relazione al T.U. di cui al Decreto del Presidente della Repubblica del 06.06.2001 n. 380), 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 dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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 ovvero le spese condominiali dell'anno in corso e di quello 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 al momento della visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

3) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario. Tutte le spese relative all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, la metà del compenso dovuto al delegato per la sola fase del trasferimento della proprietà, sono a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere da questi versate in misura forfettaria pari al 20% del prezzo di aggiudicazione nel termine previsto per versamento del saldo del prezzo.

4) Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario.

5) La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di efficacia del decreto di trasferimento, ed in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

6) L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita sui siti www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it e sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunalematera.it e comunque presso lo studio del professionista delegato avv. Giovanni Acito in Matera Piazza Michele Bianco 36, tel. 0835.335191.

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

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) Le offerte di acquisto in bollo da € 16,00 dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Studio del Professionista Delegato Avv. Giovanni Acito dalle ore 9,30 alle ore 12,30 sino all'8 ottobre 2024 quale giorno antecedente la data fissata per la vendita, e non prima di novanta giorni dalla data del presente avviso.

Sulla busta chiusa contenente l'offerta di acquisto dovranno essere indicati esclusivamente il nome del professionista delegato e la data della vendita e, a cura del professionista delegato, le sole generalità di chi presenta materialmente l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, e l'ora del deposito.

Nessun'altra indicazione deve essere apposto sulla busta, pena l'esclusione dell'offerta di acquisto.

2) L'offerta di acquisto può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale; i procuratori legali possono fare offerte per persona da nominare. In caso di offerta presentata in nome e per conto di una società, il giorno fissato per la vendita dovrà essere prodotto certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri.

3) L'offerta deve contenere:

a) 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). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale sarà 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 minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Al momento dell'offerta dovrà dichiarare la residenza o elezione di domicilio nel Comune di Matera ove ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;

b) i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

c) l'indicazione del prezzo offerto che, sempre a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto la prezzo base d'asta ed il termine di pagamento del saldo del prezzo e degli ulteriori oneri tributari che non potrà essere superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione, per come previsto nell'ordinanza di vendita;

d) l'importo della cauzione prestata, che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;

e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

4) nel caso in cui l'offerente fosse interessato all'acquisto di uno solo, indifferentemente, tra più lotti di beni simili (es. box) posti in vendita dalla medesima procedura in una stessa seduta di vendita, potrà fare offerta unica per più lotti, dichiarando di voler acquistare però uno solo e versando una sola cauzione riferita al lotto di maggior valore. In tal caso si renderà aggiudicatario di uno solo dei lotti e non sarà obbligato all'acquisto dei successivi.

5) l'offerta di acquisto è inefficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

6) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia di un valido documento di riconoscimento dell'offerente e del coniuge se in regime di comunione legale

dei beni, del tesserino del codice fiscale, originale della procura speciale o copia autentica della procura generale per l'ipotesi di offerta presentata a mezzo di procuratore legale, ove necessario, valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione di chi ha fatto la dichiarazione di offerta, nel caso in cui la dichiarazione di offerta è presentata da più soggetti dovrà essere indicato quale tra questi ha, in via esclusiva, la facoltà di formulare offerte in aumento.

7) all'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile intestato alla "procedura esecutiva n. 26/2003 RGE Tribunale di Matera" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto. Ove l'acquisto riguardi più lotti, ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

8) L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi indicati nell'art. 571 c.p.c., fino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione. L'offerente è tenuto a presentarsi il giorno della vendita, personalmente o a mezzo di procuratore legale per persona da nominare anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..

MODALITA' DELLE OPERAZIONI DI VENDITA ED AGGIUDICAZIONE

1) Il giorno fissato per la vendita, alla presenza delle parti e degli offerenti, si procederà all'apertura delle buste, all'esame delle offerte ed alla deliberazione sulle stesse.

2) Si procederà alla vendita senza incanto anche se alla data fissata per la vendita nessuno degli offerenti compaia personalmente o rinunci e, quindi, non si possa dar luogo alla gara, in quanto le offerte sono irrevocabili. Per tale ipotesi verrà comunicata al maggior offerente l'avvenuta aggiudicazione.

3) In caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base stabilito si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base stabilito, in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$, il bene verrà assegnato all'unico offerente salvo che si ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.; qualora 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.

4) In caso di più offerte valide, gli offerenti verranno invitati ad espletare la gara partendo dall'offerta più alta, con le seguenti modalità:

- se gli offerenti aderiscono alla gara, ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine massimo di 1 minuto, non potrà essere inferiore al rilancio minimo indicato nel presente avviso. Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che se ne segua un'altra maggiore, salvo che la migliore offerta sia inferiore al valore posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione; in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.;

- se gli offerenti non aderiscono alla gara, data la irrevocabilità delle offerte, si procederà come segue: a) in caso di offerte a prezzi diversi, il bene staggito verrà aggiudicato al migliore offerente, salvo che la migliore offerta sia inferiore al valore posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione: in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.; b) in caso di offerte al medesimo prezzo qualora questo sia inferiore al prezzo posto a base di gara, il bene verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c. qualora sia stata fatta istanza di assegnazione. In mancanza di istanze di assegnazione, il bene verrà aggiudicato all'offerente

che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso cauzione di pari importo all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo del prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

5) Al termine della gara gli assegni circolari depositati a titolo di cauzione unitamente alle offerte, saranno restituiti a coloro che non risulteranno aggiudicatari;

6) In caso di avvocato che presenti l'offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere dichiarata presso lo studio del Professionista Delegato nei tre giorni successivi alla vendita indicando il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta e depositando il mandato. In mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome dell'avvocato.

7) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo nonché delle spese relative all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento ed ogni onere fiscale derivante dalla vendita, nonché la metà del compenso spettante per il trasferimento della proprietà (D.M. n. 227 del 15.10.2015), che si quantificano in misura forfettaria pari al 20% del prezzo di aggiudicazione salvo conguaglio o restituzione di eventuale eccedenza, nel termine indicato in offerta e comunque non superiore a sessanta giorni dall'aggiudicazione. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà il diritto alla restituzione della cauzione. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicitata comunicazione al professionista delegato.

8) Ove l'immobile venduto sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, l'aggiudicatario dovrà - ai sensi dell'art. 41 co. 4 del D.Lgs. n. 385/1993 - nel termine indicato nella sua dichiarazione di partecipazione alla vendita, comunque non superiore a giorni 90 dalla vendita medesima, versare direttamente al creditore fondiario quella parte del prezzo corrispondente al credito dell'istituto mutuante per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, depositando relativa quietanza presso lo studio del professionista delegato; dovrà inoltre versare al medesimo professionista l'eventuale residuo 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;

9) qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo del 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 del prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato. Per tale ipotesi l'aggiudicatario dovrà consegnare al delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e di ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto.

10) Ultimati gli adempimenti per il trasferimento dell'immobile l'eventuale residuo del deposito per spese sarà restituito all'acquirente su istanza di quest'ultimo.

11) tutte le attività che a norma dell'art. 571 e segg. cpc devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'esecuzione o a cura del Cancelliere o del Giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti, svolti a cura della società EDISERVICE S.r.L., su richiesta di pubblicazione presentata dal Professionista Delegato:

- pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche, per come disposto dall'art. 490, comma 1, c.p.c, almeno 50 giorni prima del giorno fissato per le vendite;
- breve annuncio, nonché il testo integrale del presente avviso di vendita unitamente alla ordinanza di delega ed alla perizia di stima saranno inseriti su rete internet all'indirizzo www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it, nonché sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunalematera.it e sul canale satellitare "canaleaste" visionabile su SKY al canale 810 e su www.canaleaste.it, almeno 45 giorni prima del giorno fissato per l'esame delle offerte ex artt. 571 e 572 cpc;
- estratto del presente avviso sarà pubblicato sul quotidiano "Il Quotidiano della Basilicata" e sul quindicinale "Rivista Aste Giudiziarie" e sui principali siti internet immobiliari privati (casa.it; e-bay annunci, seconda mano, idealista.it, bakeka.it, immobiliare it) almeno 45 gg. anteriori alla vendita;
- l'avviso di vendita sarà inviato ai residenti della località i cui sono ubicati gli immobili attraverso il servizio "Posta Target" e comunicato ai creditori almeno 45 giorni prima della vendita.

I predetti adempimenti pubblicitari saranno svolti a cura della Ediservice s.r.l. Maggiori informazioni presso lo studio dell'avv. Giovanni Acito, in Matera Piazza Michele Bianco 36 –tel. 0835-335191, dove saranno eseguite tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c.

Matera, 14 giugno 2024

Il Professionista Delegato
Avv. Giovanni Acito