

Dott. Avv. Tommaso F. CRISTALLO  
P.zza Tre Torri, 9  
75100 MATERA  
tel e fax 0835333046  
email tcristallo@studiocristallo.it

**TRIBUNALE DI MATERA**  
**AVVISO DI VENDITA**

Il sottoscritto dott. Avv. Tommaso Filippo CRISTALLO, delegato e custode, ai sensi dell'art. 591bis c.p.c., con ordinanze del 04/05/17, 28 novembre 2019, del 21 ottobre 2021, del 14/09/2022 e del 21 maggio 2024 del G.E. Dott.ssa L. MARRONE, Dott.ssa V. La Battaglia e Dott.ssa F. BERLOCO, nella procedura esecutiva n. 288/2013 R.G.E. promossa da BANCA POPOLARE DELL'EMILIA ROMAGNA,

**AVVISA**

- che il giorno 10 ottobre 2024 alle ore 17,00 e ss. presso il proprio studio sito in Matera, P.zza Tre Torri n. 9 si procederà alla **vendita senza incanto** -mediante deliberazione sulle offerte ed eventuale gara tra gli offerenti presenti- della consistenza immobiliare di seguito descritta alle condizioni sotto riportate.

**BENI IN VENDITA**

**LOTTO N.1**

DESCRIZIONE DEL CESPITE. STATO DI USO E MANUTENZIONE.

Diritto di piena ed intera proprietà sull'immobile sito in Ferrandina (MT), identificata al numero 55 della via E. De Martino, con annessa quota terreno pertinenziale di 1/3 sull'atrio.

L'immobile oggetto dell'esecuzione adibito a garage, in catasto (P.s1), è sito al piano seminterrato di un'ampia unità immobiliare composta da n° 3 piani complessivi, di cui fuori terra n.°2 e interrati n°1, con annessa quota terreno pertinenziale di 1/3 sull'atrio.

L'immobile si compone di tre vani principali e tre vani accessori oltre il vano scala in comune con le altre due unità immobiliari soprastanti, facenti parte dello stesso edificio. Il locale principale è accessibile mediante due comode aperture carrabili fornite di infissi in alluminio, ha una superficie utile di mq. 124.70, due piccoli w.c. di mq 2.35 ciascuno, un locale secondario di mq 51.80, una scala per l'accesso al piano rialzato di mq. 4.55 ed un portico coperto di mq. 20.95.

L'unità immobiliare si presenta in uno stato di manutenzione generale sufficiente, non risulta rifinita in ogni dettaglio costruttivo (soprattutto per quanto concerne gli impianti tecnologici); la pavimentazione interna è del tipo piastrelle in gres e si presenta in buone condizioni. Gli infissi esterni e interni si presentano in buone condizioni. I primi sono inferriate, tipologia ante scorrevoli e fissi in alluminio, i secondi invece sono a battente in materiale legno tamburato. A causa dell'evidente inutilizzo vanno comunque eseguite opere di manutenzione ordinaria.

Ben diverso è lo stato del locale secondario, ove è evidente un diffuso fenomeno di infiltrazioni dalla parete esterna e dal solaio soprastante al suddetto vano, che va al più presto risolto per non aumentare le condizioni di insalubrità dello stesso.

L'unità è dotata di impianto idrico/fognario e di impianto gas in sufficienti condizioni e stato di manutenzione e rispettosi delle normative vigenti. L'impianto elettrico risulta essere in scarse condizioni di conformità e non è stata fornita alcuna dichiarazione di conformità in merito.

Nel complesso l'immobile risulta in uno stato di manutenzione generale sufficiente.

L'immobile è dotato dell'accessorio quota di terreno, trattasi del residuo terreno di pertinenza dell'intero stabile, che sviluppa una superficie complessiva di circa mq. 660

per un valore di stima totale pari ad euro 3000, valore a corpo euro 1000. Va considerata solo per 1/3 a carico della presente unità immobiliare. Destinazione urbanistica: TRFC1 pertinenziale.

### **DATI CATASTALI**

L'unità immobiliare è riportata nel N.C.E.U. di Ferrandina al Foglio 44, Particella 939, sub 2, indirizzo Via Ernesto De Martino snc, piano s1, sezione censuaria Ferrandina, categoria F/3- Unità in corso di costruzione. Confina a Nord e ad Ovest con terreno di pertinenza all'intero stabile, ad est con il vano scala comune e a Sud è sottostante alla via E. De Martino da cui si accede mediante il civico 55. E' sottoposta all' U.I. censita con il sub 3 ed essendo già ultimata, non risulta coerente con la categoria catastale sopra riportata.

I riportati dati catastali dell'immobile pignorati non sono conformi, poiché l'unità immobiliare risulta già ultimata.

L'annessa quota di terreno pertinenziale sviluppa una superficie complessiva di circa mq. 660. E' riportato nel N.C.E.U di Ferrandina al foglio 44, particella 939. Trattasi del residuo terreno di pertinenza dell'intero stabile. Destinazione urbanistica: TRFC1 pertinenziale. Va considerato solo per 1/3 a carico della presente Unità Immobiliare, per un valore di stima totale pari ad euro 3000. Valore a corpo euro 1000.

### **REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.**

Dalla perizia redatta dall' Geometra Emanuele Di Cecca, nominato C.T.U., risulta che l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto del pignoramento è stato edificato in forza del permesso di costruire in sanatoria per lavori di mutamento di destinazione d'uso con aumento delle superficie residenziali e non, rilasciato dal Comune di Ferrandina in data 15/03/2006 pratica numero 06/2006 a i sensi del D.lgs. 269/2003 e L.R. 18/2004.

Si precisa, altresì, che dalla documentazione esaminata sono state riscontrate le seguenti irregolarità: chiusura abusiva di una rientranza del muro di recinzione mediante tamponatura in forati di laterizio e infisso in alluminio, regolarizzabili mediante Procedura "Docfa" al Catasto Fabbricati di Matera, consistente nella rimozione totale della chiusura come sopra descritta necessaria per ottenere la conformità edilizia dell'immobile, per oneri totali di circa 500,00 euro (cinquecento/00 euro) ivi compreso il compenso spettante al professionista incaricato. Risulta altresì che l'unità è dotata di un impianto elettrico in scarse condizioni e si presenta privo di dichiarazione di conformità. Per tali ragioni il relativo costo relativo alla regolarizzazione e alla richiesta di dichiarazione di conformità resterà a carico dell'acquirente dell'immobile.

La consistenza immobiliare è meglio descritta e valutata nell'elaborato tecnico dell'Geom. Emanuele Di Cecca, nominato esperto stimatore, che forma parte integrante del presente avviso ed al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione.

## **PROVENIENZA**

Esaminati gli atti della procedura e verificata la completezza della documentazione presso i competenti Uffici, l'immobile oggetto della presente esecuzione presso la sezione catasto dell'Agenzia del Territorio di Matera risulta essere intestato a [REDACTED]

[REDACTED] per ½ in forza di atto pubblico di compravendita del 16/02/1978 ai nn. 270/184 – registrato a Taranto in data 05/07/1978 a i nn. 72881777 – trascritto a: Matera in data 22/06/1978 a i nn. 3884 3410 a rogito del Notaio Prospero Mobilio.

Sebbene nel suddetto atto notarile (con cui si acquista il terreno su cui viene edificato il fabbricato come oggi censito) non venga riportata la moglie dell'acquirente, sig.ra [REDACTED], questa ne è comunque proprietaria al 50%, in quanto coniuge in regime di comunione dei beni sin dalla data del matrimonio, 26/04/1975, antecedente a quello del rogito.

#### **SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI.**

Non vi sono spese di gestione condominiali e non risulta esistente una tabella millesimale indicante i millesimi di proprietà di parti comuni.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE**

L'immobile è occupato dal debitore esecutato.

#### **PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA.**

Il valore del bene così come stimato dell'esperto estimatore è pari a € 94.000. Il prezzo a base d'asta è fissato in euro 40.000,00 (dicesi quarantamila/00).

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore ad un quarto) è fissata in euro 30.000,00 (dicesi trentamila/00). In caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a euro €1.000,00.

### **LOTTO N.3**

#### **DESCRIZIONE DEL CESPITE. STATO DI USO E MANUTENZIONE.**

Diritto di piena ed intera proprietà sull'immobile sito nel N.C.E.U. in Ferrandina (MT), identificata al numero 55 della via E. De Martino con annessa quota terreno pertinenziale di 1/3 sull'atrio.

L'immobile è costituito da un'ampia unità immobiliare adibita a civile abitazione posta al primo piano. Si compone di otto vani residenziali e quattro balconi di pertinenza, oltre il vano scale in comune con le altre due unità immobiliari facenti parte dello stesso edificio.

L'appartamento è accessibile mediante porta blindata, posta sul pianerottolo del vano scale comune. La consistenza totale netta dell'intero alloggio è così ripartita: vani residenziali per mq: 134,55; balconi pertinenziali per mq. 19.00; quota di 1/3 sull'atrio e vano scale comune per mq 9.50.

L'unità si presenta in un'ottima condizione di conservazione e manutenzione, per quanto riguarda le opere di rifinitura per i locali igienici sono presenti rivestimenti in ceramica di tipo maiolicata, mentre la zona cucina è rivestita in ceramica di tipo gres porcellanato in ottime condizioni. La pavimentazione interna è del tipo piastrelle di gres porcellanato per i vari ambienti mentre la pavimentazione esterna è del tipo piastrelle in klinker.

Gli infissi esterni sono in pvc, tipologia doppia anta a battente, mentre gli infissi interni sono tipologia a battente, materiale tamburato.

L'unità immobiliare risulta ultimata e abitabile, le condizioni generali riflettono uno stato di conservazione ottimale. Si precisa che gli arredi ivi contenuti sono, con molta probabilità, di proprietà della famiglia residente. L'unità è dotata di impianto elettrico, di impianto gas, di impianto idrico in buone condizioni e stato di manutenzione e risultano privi dichiarazioni di conformità in merito. L'impianto fognario risulta in buone condizioni e rispettoso delle normative vigenti.

L'accessorio quota di terreno, trattasi del residuo terreno di pertinenza dell'intero stabile, sviluppa una superficie complessiva di circa mq. 660 per un valore di stima totale pari ad euro 3000, valore a corpo euro 1000. Va considerata solo per 1/3 a carico della presente unità immobiliare. Destinazione urbanistica: TRFC1 pertinenziale.

#### **DATI CATASTALI**

L'unità immobiliare è riportata nel N.C.E.U. di Ferrandina al Foglio 44, Particella 939, sub 4, indirizzo Via Ernesto De Martino snc, piano 2, sezione censuaria Ferrandina, categoria F/3- Unità in corso di costruzione. Confina ad Est con vano scale in comune da cui si accede dal civ. 55 di Via E. De Martino, è sovrapposta all'unità immobiliare censita con il sub. 3 ed è sottoposta al terrazzo di copertura.

I riportati dati catastali dell'immobile pignorati non sono conformi ed essendo l'unità immobiliare già ultimata non è coerente con la categoria catastale sopra riportata.

L'accessorio quota di terreno pertinenziale sviluppa una superficie complessiva di circa mq. 660. E' riportato nel N.C.E.U di Ferrandina al foglio 44, particella 939. Trattasi del residuo di pertinenza dell'intero stabile. Destinazione urbanistica: TRFC1 pertinenziale.

Va considerato solo per 1/3 a carico della presente Unità Immobiliare, per un valore di stima totale pari ad euro 3000. Valore a corpo euro 1000.

### **REGOLARITA' EDILIZIO-URBANISTICA.**

Dalla perizia redatta dal Geometra Emanuele Di Cecca, nominato C.T.U., risulta che l'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto del pignoramento è stato edificato in forza del permesso di costruire in sanatoria per lavori di mutamento di destinazione d'uso con aumento delle superficie residenziali e non, rilasciato dal Comune di Ferrandina in data 15/03/2006 pratica numero 06/2006 a i sensi del D.lgs. 269/2003 e L.R. 18/2004.

Si precisa, altresì, che dalla documentazione esaminata risulta che essendo l'unità immobiliare già ultimata si dovrà eseguire una variazione catastale in aggiornamento, regolarizzabili mediante procedura "Docfa" al Catasto Fabbricati di Matera, con descrizione delle opere da sanare: planimetria aggiornata allo stato attuale dei luoghi, prevedendo una spesa minima di 500 euro (cinquecento/00 euro) tra compensi, ad un professionista abilitato e diritti da versare.

Risulta altresì, che l'impianto elettrico dell'unità si presenta privo di dichiarazione di conformità. Per tali ragioni il relativo costo relativo alla regolarizzazione e alla richiesta di dichiarazione di conformità resterà a carico dell'acquirente dell'immobile.

La consistenza è meglio descritta e valutata nell'elaborato tecnico dell'Geom. Emanuele Di Cecca, nominato esperto stimatore, che forma parte integrante del presente avviso ed al quale si fa completo riferimento per ogni ulteriore chiarimento e informazione.

### **PROVENIENZA**

Esaminati gli atti della procedura e verificata la completezza della documentazione presso i competenti Uffici, l'immobile oggetto della presente esecuzione presso la sezione catasto dell'Agenzia del Territorio di Matera risulta essere intestato a [REDACTED]

[REDACTED] per 1/2, in forza di atto pubblico di compravendita del 16/02/1978 ai nn. 270/184 – registrato a Taranto in data 05/07/1978 ai nn. 72881777 – trascritto a: Matera in data 22/06/1978 ai nn. 3884 3410 a rogito del Notaio Prospero Mobilio.

Sebbene nel suddetto atto notarile (con cui si acquista il terreno su cui viene edificato il fabbricato come oggi censito) non venga riportata la moglie dell'acquirente, sig.ra [REDACTED], questa ne è comunque proprietaria al 50%, in quanto coniuge in regime di comunione dei beni sin dalla data del matrimonio, 26/04/1975, antecedente a quello del rogito.

#### **SPESE DI GESTIONE, MANUTENZIONE E CONDOMINIALI.**

Non vi sono spese di gestione condominiali e non risulta esistente una tabella millesimale indicante i millesimi di proprietà di parti comuni.

#### **STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE.**

L'immobile è occupato da terzi senza titolo

#### **PREZZO A BASE D'ASTA E OFFERTA MINIMA.**

Il valore del bene così come stimato dell'esperto estimatore è pari a € 216.000. Il prezzo a base d'asta è fissato in euro 60.000,00 (dicesi ottantamila/00),

L'offerta minima di acquisto (corrispondente al prezzo base diminuito in misura non superiore ad un quarto) è fissata in euro 45.000,00 (dicesi quarantacinquemila/00). In

caso di gara ex art. 573 cpc eventuali offerte in aumento non potranno essere inferiori a euro €1.000,00.

## **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLA VENDITA**

### **TEMPI, MODI E CONTENUTO DELLE OFFERTE DI ACQUISTO.**

Le offerte di acquisto devono essere depositate dalle ore 9.30 alle ore 12.30, ad eccezione del sabato, ed **entro e non oltre le ore 12.30 del giorno precedente la vendita** presso lo studio del professionista delegato sito in Matera, P.zza Tre Torri, 9.

Tutti, tranne il debitore e i soggetti cui la legge fa divieto (artt. 377 e 1471 codice civile) possono fare offerte di acquisto.

L'offerta di acquisto può essere formulata personalmente dalla persona fisica o dal legale rappresentante della persona giuridica ovvero da avvocato previamente munito di procura speciale ovvero da avvocato per persona da nominare ex art.579 c.p.c..

L'offerta, redatta mediante istanza sottoscritta in regola con il bollo, deve essere depositata in busta chiusa anonima. Sulla busta dovranno essere indicati esclusivamente il nome del professionista Delegato e la data della vendita, e, a cura del Professionista delegato, le sole generalità, previa identificazione, di chi materialmente 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. L'offerta di acquisto, che può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo di procura speciale deve contenere:

- a) le generalità complete dell'offerente, ovvero:

- a1): nome, cognome, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, recapito telefonico, dichiarazione sullo stato civile e, se coniugato, sul regime patrimoniale vigente tra i coniugi: in caso di persona fisica coniugata in regime di comunione legale dei beni, l'indicazione delle generalità complete del coniuge dell'offerente; all'istanza deve essere allegata copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni;
- a2) se l'offerente è persona in età minore l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori ovvero da chi ne ha la rappresentanza legale previa autorizzazione del Giudice tutelare;
- a3) se l'offerente è persona giuridica o un ente dotato di soggettività giuridica, l'offerta deve essere sottoscritta dal legale rappresentante dell'ente e deve recare l'indicazione della denominazione sociale, sede, partita IVA o codice fiscale, dati anagrafici completi del legale rappresentante; all'istanza deve essere allegata 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;
- a4) in caso di offerta per persona da nominare, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art.583 c.p.c., deve entro tre giorni dall'aggiudicazione depositare presso lo studio del professionista delegato dichiarazione con indicazione del nome della persona per la quale ha presentato l'offerta, corredata da originale della procura speciale notarile ovvero copia autentica della procura generale, avente data anteriore a quella fissata per l'esame delle offerte. In mancanza di detta dichiarazione, l'aggiudicazione diviene definitiva a nome di colui che ha

formulato l'offerta. All'offerta presentata per il tramite di procuratore legale, deve essere allegata originale della procura speciale o copia autentica della procura generale;

- b)** i dati identificativi dell'immobile (o del lotto) per il quale l'offerta è proposta;
- c)** l'indicazione del prezzo offerto, che non può essere inferiore di oltre 1/4 rispetto al prezzo base del bene come determinato nella ordinanza di vendita e sopra indicato, a pena di inefficacia dell'offerta;
- d)** l'indicazione del termine di pagamento del prezzo offerto e delle relative spese (queste ultime nella misura indicata dal delegato), in ogni caso non superiore al termine fissato dal G.E. nella ordinanza di vendita in giorni novanta dalla aggiudicazione. In mancanza di indicazione di un termine per il pagamento da parte dell'offerente, esso si intenderà pari a novanta giorni dalla aggiudicazione;
- e)** l'indicazione di eventuali garanzie offerte per il pagamento del prezzo (fidejussione di istituto di credito o primaria compagnia assicuratrice), con la relativa documentazione asseverativa;
- f)** l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia estimativa e di essere edotto sullo stato di fatto e di diritto in cui si trova l'immobile;
- g)** l'istanza, contenente l'offerta, deve essere sottoscritta da tutti i soggetti a favore dei quali l'immobile deve essere intestato con la precisazione della misura delle quote dei diritti che ciascuno intende acquistare;
- h)** Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

### **MISURA E MODALITA' DELLA CAUZIONE.**

A titolo di cauzione all'offerta deve essere allegata una somma non inferiore al 10% del prezzo offerto a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato a "procedura esecutiva n. 288/2013", con l'avvertimento che detta cauzione sarà trattenuta e acquisita alla procedura in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini e con le modalità previste; in caso di mancata allegazione della predetta cauzione all'offerta ovvero in caso di versamento della cauzione in misura inferiore a quella minima o con modalità difformi da quelle prescritte l'offerta sarà considerata inefficace.

All'offerta deve essere allegata una fotocopia del documento di identità in corso di validità dell'offerente.

All'atto del deposito della busta chiusa, contenente l'offerta e gli allegati, il professionista delegato ricevente provvederà ad annotare sull'esterno della busta: il nominativo della persona, debitamente identificata, che provvede al deposito (che può essere persona diversa dall'offerente); il nominativo del G.E.; il nominativo del professionista delegato; la data dell'udienza fissata per l'esame delle offerte; la data e l'ora del deposito.

### **DELIBAZIONE SULLE OFFERTE.**

Le buste contenenti le offerte saranno aperte all'udienza stabilita per la vendita - sopra indicata- alla presenza degli offerenti.

In caso di unica offerta, validamente formulata, di un importo pari o superiore al prezzo a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario; in caso di unica offerta,

validamente formulata, di un importo pari o superiore all'offerta minima (come sopra determinata) ma inferiore al prezzo a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che alcuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile e salva la facoltà del professionista delegato di non fare luogo all'aggiudicazione qualora ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;

Qualora siano validamente formulate più offerte, di importo almeno pari alla offerta minima come sopra determinata, alla data fissata per la vendita si procederà in ogni caso alla gara tra gli offerenti presenti. La gara si svolgerà mediante rilanci verbali assumendo quale prezzo base della gara l'importo corrispondente alla offerta più alta formulata; il rilancio dovrà essere effettuato entro sessanta secondi dalla precedente offerta o rilancio; il rilancio minimo viene sin da ora stabilito dal professionista delegato nella misura di euro mille.

All'esito della gara effettivamente espletata, qualora l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore al prezzo a base d'asta, il bene sarà aggiudicato al maggior offerente. Qualora invece l'offerta maggiore formulata sia di importo pari o superiore all'offerta minima (come sopra determinata) ma inferiore al prezzo a base d'asta, l'offerente sarà dichiarato aggiudicatario salvo che alcuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile.

Nell'ipotesi in cui la gara non abbia luogo per assenza o mancanza di adesioni degli offerenti, il bene sarà aggiudicato al migliore offerente se la sua offerta sia di importo pari o superiore al prezzo a base d'asta; qualora invece la migliore offerta sia di importo pari o superiore all'offerta minima (come sopra determinata) ma inferiore al prezzo a

base d'asta, il bene sarà aggiudicato al migliore offerente salvo che alcuno dei creditori abbia presentato istanza di assegnazione dell'immobile. Ai fini della comparazione delle offerte sarà ritenuta migliore quella che indicherà il maggior prezzo. In caso di più offerte di pari importo, sarà considerata migliore l'offerta che sia assistita da una maggiore cauzione. In caso di più offerte di pari importo e di eguale cauzione, sarà considerata migliore l'offerta che indichi il pagamento in un termine minore. In caso di più offerte di pari importo, con eguale cauzione e con identico termine per il pagamento, sarà il bene sarà aggiudicato all'offerente che depositato l'offerta in data o ora anteriore.

Saranno ritenute inammissibili le offerte: presentate oltre il termine fissato; non accompagnate da cauzione prestata nella entità determinata o con le modalità sopra precisate; formulate per un importo inferiori alla offerta minima sopra specificata; non sottoscritte; prive dell'indicazione del prezzo offerto.

L'offerta è irrevocabile, salvo i casi indicati nell'art. 121 c.p.c.. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. Poiché le offerte sono irrevocabili, alla vendita senza incanto il sottoscritto procederà anche se alla data fissata per tale incumbente nessuno degli offerenti sia presente materialmente o rinunci; in tal caso non potendosi dar luogo alla gara, comunicherà al maggior offerente l'avvenuta aggiudicazione.

## **CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

### **DISCIPLINA DELLA VENDITA FORZATA.**

La consistenza immobiliare in oggetto viene venduta nello stato di fatto e di diritto in cui si troverà nel momento del decreto di trasferimento. La vendita è a corpo e non a misura (eventuali differenze di superficie non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo).

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

Qualora l'immobile oggetto della vendita presenti opere abusive realizzate in assenza o difformità di provvedimento amministrativo abilitativo suscettibili di essere sanate con il rilascio di permesso di costruire in sanatoria in forza delle disposizioni di cui all'art.46 D.P.R. 380/2001 e all'art.40 legge 47/1985, l'aggiudicatario, ricorrendone le condizioni di legge, potrà presentare domanda di permesso a costruire in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento dell'immobile.

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.

In relazione alla direttiva 2002/91/CE si dà atto che trattandosi di vendita forzata e non di vendita negoziale non risulta allegata al certificazione energetica prevista dal D.Lgs. n. 192/05 e successive modifiche, né il relativo attestato. Gli eventuali costi per l'acquisizione dell'ACE, relativamente all'alloggio, sono posti a carico dell'aggiudicatario.

### **MODALITA' DI VERSAMENTO DEL SALDO PREZZO.**

Ai fini del versamento del prezzo, l'aggiudicatario può ricorrere ad un finanziamento con garanzia di primo grado sull'immobile oggetto di vendita. Nell'ipotesi in cui il versamento del prezzo avvenga con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento ai sensi dell'art.585, terzo comma, c.p.c. l'aggiudicatario, contestualmente al versamento del residuo prezzo, deve depositare presso lo studio del professionista delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di trascrizione 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 u.c. 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 predetto 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. Il versamento del saldo prezzo deve essere effettuato entro il termine di novanta giorni dalla data dell'aggiudicazione a mezzo bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva 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.. Nella sola ipotesi in cui la procedura esecutiva sia stata promossa su impulso o con l'intervento di creditore fondiario (istituto di credito o cessionario del credito avente i requisiti di cui all'art.58 D.Lgs. 385/1993), ai sensi dell'art.41 del D.Lgs. 385/1993, l'aggiudicatario (che non intenda avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento, ove ricorrano le condizioni di legge) deve versare direttamente al creditore fondiario (ovvero al cessionario del credito) la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito dello stesso, nel termine perentorio di novanta giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata), consegnando al professionista delegato la quietanza di pagamento emessa dal creditore ricevente la somma; qualora il prezzo di aggiudicazione sia superiore al credito vantato dal creditore fondiario, l'aggiudicatario deve provvedere entro il termine di novanta giorni dalla data dell'aggiudicazione (ovvero entro il più breve termine indicato dall'aggiudicatario nell'offerta presentata) al

versamento del residuo importo eccedente cul 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. In caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine stabilito, l'aggiudicatario verrà dichiarato decaduto e la somma versata quale cauzione acquisita e trattenuta a tutti gli effetti alla procedura esecutiva a titolo di multa, con le ulteriori conseguenze di cui all'art.587 c.p.c..

In ogni caso l'aggiudicatario, nello stesso termine stabilito per il versamento del saldo prezzo, dovrà corrispondere anche una somma idonea a coprire le spese di trasferimento e di vendita a suo carico (ivi compresa la parte del compenso spettante al professionista delegato per le operazioni successive alla vendita), la cui entità viene provvisoriamente indicata nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo eventuale supplemento e ferma in ogni caso la restituzione a rendiconto di quanto in eccedenza versato, a mezzo assegno circolare non trasferibile intestato al professionista delegato.

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

### **REGIME FISCALE DELLA VENDITA**

L'aggiudicatario, qualora in possesso dei requisiti di legge, potrà usufruire delle agevolazioni previste per l'acquisto della cd. "prima casa" e relative pertinenze dalla nota 2 bis dell' art. 1 della tariffa parte I allegata al D.P.R. 131/1986 – corrispondenti all'imposta di registro nella misura del 2%; a tal fine dovrà depositare presso lo studio

del professionista delegato , entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, dichiarazione sottoscritta, resa sotto la propria responsabilità, di volere fruire di siffatte agevolazione, corredata da fotocopia di documento d'identità in corso di validità.

Ai fini della applicazione dell'imposta di registro da corrispondere per il decreto di trasferimento, l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 1, comma 497, legge 23 dicembre 2005 n. 266, potrà richiedere che la base imponibile sia determinata secondo il criterio del c.d. prezzo- valore, ovvero ai sensi dell'art. 52, commi 4 e 5 del T.U. 131/1986 ; a tal fine dovrà depositare presso lo studio del professionista delegato, entro e non oltre il termine fissato per il versamento del saldo prezzo, apposita dichiarazione di opzione per tale criterio impositivo.

### **PUBBLICITA' ED INFORMAZIONI**

Il presente avviso sarà pubblicato, ai sensi dell'art.490 c.p.c. e 161 quater disp. Att. C.p.c., a cura del professionista delegato ed a spese del creditore procedente, sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata Portale delle Vendite pubbliche, in sostituzione dell'affissione, all'Albo del Tribunale di Matera.

A cura della Ediservice s.r.l. si provvederà alla:

- a) pubblicazione 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 30/9/2009 già predisposto per inter-operare con il portale vendite del Ministero di giustizia previsto dal D.M. 31/10/2006 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, nonché sul sito internet [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 20/6/2011. La pubblicazione dovrà avvenire almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte.

- b) Pubblicazione dell'avviso di vendita e dei relativi allegati sul sito internet/web TV [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 13/03/2012 almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto nella sezione dedicata alle vendite giudiziaria del Tribunale di Matera;
- c) Pubblicazione sul quindicinale a diffusione nazionale "Rivista Aste Giudiziarie"
- d) Invio dell'estratto dell'avviso di vendita attraverso il servizio postal target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito;
- e) Pubblicazione sui principali siti internet immobiliari privati (es. [casa.it](http://casa.it), [e-bay](http://e-bay) annunci; seconda mano; [idealista.it](http://idealista.it); [bakeka.it](http://bakeka.it); [immobiliare.it](http://immobiliare.it)) tramite il servizio Gestionale Aste.

**Maggiori informazioni presso lo studio dell'Avv. Tommaso Filippo CRISTALLO in Matera alla P.zza Tre Torri n. 9, previa intesa telefonica al numero 0835333046 o alla mail [tcristallo@studiocristallo.it](mailto:tcristallo@studiocristallo.it).**

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e ss. C.p.c. saranno eseguite presso il proprio studio dell'avv. Tommaso Filippo CRISTALLO il quale provvederà alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. il giorno fissato per l'udienza.

Matera, 28 giugno 2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Dott. Avv. Tommaso Filippo CRISTALLO