

**TRIBUNALE CIVILE DI MATERA**  
**PROC. N. 133/03 REG. GEN. ES.**  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

La sottoscritta Avv. Silvana Bianculli, Professionista Delegato dal Giudice dell'Esecuzione con Ordinanza del 28 novembre 2017 e ulteriore provvedimento del 24 maggio 2023,

**RENDE NOTO**

che il giorno **23 ottobre 2024, alle ore 18,00**, nel proprio Studio in Matera, alla via Annunziatella n. 35, si procederà alla vendita senza incanto del lotto n. 1:

**LOTTO N. 1:**

Locale commerciale articolato su tre livelli, due fuori terra ed uno seminterrato, sito in Montescaglioso al Viale Aldo Moro n.183, riportato in catasto al foglio 28, partc.879, sub 1, cat. C/2, classe 5, consistenza 601 mq., rendita € 1.179,49.

Il piano seminterrato si estende per 210,10 mq., la superficie utile non è suddivisa in ambienti chiusi e si presenta libera con il solo vincolo dei pilastri della struttura portante.

Il piano terra ha una superficie di mq.201,62, suddiviso in spazi (essenzialmente pannellature).

Il primo piano si sviluppa su mq.201,62 con grandi spazi liberi.

Confini: il piano seminterrato confina con immobile di cui al lotto n.2, con Viale Aldo Moro e stradina in forte pendenza; il piano terra e il primo piano confinano con proprietà di terzi, Viale Aldo Moro e stradina in forte pendenza.

**PREZZO BASE: € 107.713,13;**

**Offerta minima: € 80.784,85;**

**Aumento minimo per ogni offerta nel caso di gara: € 2.150,00.**

**AVVERTE:**

Per il lotto n. 1, in base alla perizia, non esiste la conformità dell'impianto elettrico alle norme vigenti e la spesa prevedibile è pari ad € 1.700,00. Inoltre, i locali siti al piano terra e al primo piano sono connessi ad altri immobili; pertanto, si presentano come un unico locale comprendente la parte pignorata e quella non oggetto del pignoramento, che risulta di proprietà di altro soggetto. L'onere per la realizzazione della separazione delle due proprietà sarà a carico dell'acquirente. Il tutto come precisato dal consulente, arch. Domenico Liuzzi, nella relazione in atti.

**REGOLARITA' EDILIZIA:**

Alla data della perizia è stata riscontrata la legittimità sotto l'aspetto urbanistico.

## **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

- a) Gli immobili pignorati vengono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt.17, comma quinto e 40, comma sesto, della Legge n.47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni);  
la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, 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: l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti o altro alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore - per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- b) le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;
- c) gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti (se esistenti al momento della vendita, eventuali iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario);
- 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;
- e) gli oneri tributari e le spese dell'attività del professionista che il D.M. 23 maggio 1999 n.313 pone a carico dell'aggiudicatario saranno comunicate tempestivamente e dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo;
- f) ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario;
- g) 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 dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Studio del Professionista Delegato, Avv. Silvana Bianculli, **entro le ore 12,00 del 22 ottobre 2024**, giorno precedente la data della gara.
- 2) Sulla busta contenente l'offerta d'acquisto dovrà essere indicato il nome di chi deposita materialmente l'offerta – che può essere anche persona diversa dall'offerente - il nome del G.E. e del Professionista Delegato, la data della vendita e, a cura del soggetto ricevente, l'ora del deposito.
- 3) L'offerta, che dovrà essere presentata in bollo, dovrà contenere:
  - a. Le complete generalità dell'offerente; l'indicazione del codice fiscale o della partita I.V.A.; nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale dei coniugi (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 c.c.); l'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Matera ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la Cancelleria.

- b. L'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base fino ad  $\frac{1}{4}$ .
- c. Il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione così come previsto dall'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.

All'offerta dovranno essere allegati:

- un assegno circolare non trasferibile intestato alla presente procedura esecutiva per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto;
- qualora l'offerta venga presentata da una persona fisica, la fotocopia della carta di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente; in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente in udienza; in caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare.

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 anche per persona da nominare.

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 udienza, potrà fare offerta unica per più lotti, dichiarando di volerne acquistare però uno solo e potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo. Se si renderà aggiudicatario di uno dei lotti, non sarà obbligato all'acquisto dei lotti successivi.

L'offerta di acquisto non è efficace 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.

L'offerta di acquisto è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni dalla sua presentazione.

### **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. l'aumento minimo non potrà essere inferiore a quanto determinato nel presente avviso di vendita.

Il Professionista Delegato procederà alla vendita senza incanto anche se alla data fissata nessuno degli offerenti sia presente materialmente o rinunci e, quindi, non si possa far luogo alla gara, in quanto le offerte sono irrevocabili, e comunicherà al maggior offerente l'avvenuta aggiudicazione.

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 al prezzo base, in misura non superiore ad  $\frac{1}{4}$ , l'offerta sarà accolta salvo che non sia stata presentata

istanze di assegnazione a norma dell'art.588 c.p.c., in tal caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e seguenti c.p.c..

In caso di pluralità di offerte, il Professionista Delegato, inviterà gli offerenti a fare una gara sull'offerta più alta:

- se gli offerenti aderiscono alla gara, il bene verrà aggiudicato al migliore offerente (allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che 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, bisogna distinguere le seguenti ipotesi:
  - (1) 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.;
  - (2) in caso di offerte al medesimo prezzo, qualora questo sia inferiore al prezzo posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione, il bene verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.; in mancanza di istanze di assegnazione, il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di parità della cauzione, all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

Agli offerenti non aggiudicatari la cauzione sarà restituita dopo la gara.

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

L'aggiudicatario dovrà depositare il residuo prezzo e gli oneri tributari necessari per il trasferimento, detratto l'importo per cauzione già versato, nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 60 giorni dall'aggiudicazione.

Ai sensi dell'art. 41, comma 4°, del D.Lgs. n.385/1993, dovrà versare direttamente al creditore fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al credito dell'istituto mutuante depositando relativa quietanza presso lo Studio del Professionista Delegato, avv. Silvana Bianculli, ed inoltre dovrà versare al medesimo Professionista l'eventuale residuo del prezzo nonché gli ulteriori oneri, anche tributari, diritti e spese conseguenti alla vendita nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 60 giorni dall'aggiudicazione.

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

L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al Professionista Delegato.

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](http://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](http://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](http://www.asteavvisi.it) (iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 20/06/2011), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) (sito autorizzato 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](http://www.canaleaste.it) (iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 13/03/2012) e sul sito ufficiale del Tribunale [www.tribunale.matera.it](http://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 (anche gli iscritti non intervenuti).

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e seguenti c.p.c. sono eseguite dal Professionista Delegato presso il proprio Studio.

Maggiori informazioni presso:

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

Matera, 16 luglio 2024

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO  
AVV. SILVANA BIANCULLI**