

TRIBUNALE DI MATERA
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 34/2009 R.E.I.
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DR. SSA FRANCESCA BERLOCO
Professionista Delegato: Avv. Emanuele Colonna

Il sottoscritto **Avv. Emanuele Colonna** Professionista Delegato dal Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Francesca Berloco, nel processo di espropriazione immobiliare n. 34/2009;

- Vista l'ordinanza di delega del G.E. dott.ssa Berloco del 20.03.2018;
- Visto l'art. 591 bis c.p.c.

AVVISA

che, nel proprio Studio in Matera alla via Einaudi n. 93, il giorno **25. Ottobre 2024** alle ore **11,00** si procederà alla **vendita senza incanto** (5° esperimento) degli immobili, così come individuati nella relazione tecnica d'ufficio depositata in atti.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 2

Capannone artigianale ubicato in Matera, via delle Arti. L'unità immobiliare è allocata al piano terra. Il capannone ha una superficie commerciale di circa mq. 108,00. Identificativi catastali: N.C.E.U. Matera foglio 67, particella 645, subalterno n° 7, Cat. C/3, Cl. 5, RC € 396,02. Libero.

Prezzo base: € 118.968,00=

Rilancio minimo in caso di gara: € 5.000,00

Offerta minima: € 89.225,00=

AVVERTE

Come segnalato nella relazione tecnica di stima del C.T.U. depositata in atti e visionabile sui siti internet www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it o presso lo studio del Professionista Delegato, Avv. Emanuele Colonna, in Matera alla via Einaudi n. 93 (0835/334082):

- Tutte le attività edilizie messe in opera sono conformi ai progetti approvati e si può prendere atto della regolarità amministrativa del bene. Anche le planimetrie catastali sono conformi allo stato di fatto degli immobili oggetto del pignoramento.
- La descrizione attuale del bene è conforme a quella contenuta nel pignoramento.
- Per quanto riguarda la consistenza e lo stato di fatto dell'immobile si rimanda alla C.T.U. depositata

in atti;

- Trattandosi di vendita forzata e non di vendita negoziale, non risulta allegata la certificazione energetica prevista dal D.Lgs. n.192/2005 e successive modifiche, né il relativo attestato.
- Il complesso immobiliare è nella disponibilità del debitore esecutato; in caso di aggiudicazione, i beni pignorati dovranno essere rilasciati in forza di Ordine di liberazione del Giudice dell'Esecuzione ai sensi dell'art. 560 c.p.c..

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- a) gli immobili pignorati sono 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 (per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge n. 47/85, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. n. 380/2001, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento);
- b) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 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);
- c) 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 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 del bene;
- d) le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato;
- e) l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri (se esistenti al momento della vendita) che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- f) il custode giudiziario, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico dell'aggiudicatario;
- g) i costi relativi alla acquisizione della certificazione energetica (ACE) di cui al D.Lgs. 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;

- h) l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it e sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunalematera.it ;
- i) essendo le operazioni di vendita delegate ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e ss c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, ovvero a cura del Cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato Avv. Emanuele Colonna presso il suo studio in Matera alla via Einaudi n. 93.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

- 1) Le offerte di acquisto in bollo dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Studio del Professionista Delegato, Avv. Emanuele Colonna, sito in Matera alla via Einaudi n. 93, dalle ore 9,30 alle ore 12,30 fino al giorno precedente la data della vendita ad eccezione del sabato. Sulla busta chiusa dovranno essere indicati esclusivamente il nome del professionista delegato alla vendita e la data della vendita ed a cura del professionista delegato, previa identificazione di chi materialmente provvede al deposito, che può essere persona diversa dall'offerente, il nominativo di chi deposita materialmente l'offerta.
- 2) L'offerta di acquisto può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore; all'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia di documento d'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; l'autorizzazione del Giudice Tutelare in caso di offerta in nome e per conto di un minore.
- 3) L'offerta dovrà contenere:
 - 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). Il regime patrimoniale dei coniugi; se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è 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, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune

nel quale ha sede il Tribunale di Matera ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base d'asta ed il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri tributari, che non potrà essere superiore a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione;
 - l'importo della cauzione prestata che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
- 4) Nel caso in cui la dichiarazione di offerta è presentata da più soggetti, l'indicazione di quale tra questi ha, in via esclusiva, la facoltà di formulare offerte in aumento.
- 5) All'offerta dovrà essere allegato, a titolo di cauzione, un assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva n. 34/2009 R.E.I.", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.
- 6) L'offerta di acquisto, salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., è irrevocabile. Si procederà all'aggiudicazione al maggiore offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita
- 7) L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito o se è inferiore al 75% del prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura del 10% del prezzo offerto.
- 8) Nel caso di offerta presentata da un procuratore legale rimasto aggiudicatario per persona da nominare, questi 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 della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

Il giorno **alle ore 11,00** presso lo studio del professionista delegato, alla presenza degli offerenti comparsi, delle parti e dei loro avvocati, si procederà all'apertura delle buste, all'esame delle eventuali offerte ed alla delibera sulle stesse.

In caso di gara ai sensi dell'art. 573 c.p.c. l'aumento minimo sarà di €. 5.000,00=.

Si procederà alla vendita senza incanto anche se alla data fissata per tale incumbente nessuno degli offerenti sia presente materialmente o rinunci e, quindi, non si possa far luogo alla gara, in quanto le offerte sono irrevocabili, e si 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;

- se l'offerta è inferiore al prezzo base in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$, la stessa sarà accolta salvo che il sottoscritto delegato non ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non sia stata avanzata istanza 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.
- se l'offerta è pari o superiore ad $\frac{1}{4}$ del prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e 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, a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

In caso di pluralità di offerte si inviteranno gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta:

- se gli offerenti aderiscono alla gara, il bene verrà aggiudicato al migliore offerente (allorchè sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore), salvo che la migliore offerta sia inferiore al prezzo 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:
 - a) in caso di offerte a prezzi diversi, il bene staggito verrà aggiudicato al miglior offerente, salvo che la migliore offerta, sebbene di importo pari o superiore all'offerta minima, 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, pur pari o superiore all'offerta minima, 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, e se le offerte sono superiori al prezzo posto a base di gara, 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 del prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

All'offerente e/o agli offerenti non aggiudicatari la cauzione sarà restituita dopo la gara.

VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO E SPESE DI AGGIUDICAZIONE

L'aggiudicatario dovrà versare il residuo prezzo, detratto quanto già versato a titolo di cauzione, entro il termine massimo di 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione.

Il saldo del prezzo di aggiudicazione e le spese conseguenti al trasferimento saranno versati dall'aggiudicatario sul c/c intestato alla procedura ed aperto presso la Banca Nazionale del Lavoro; la distinta del versamento sarà depositata presso lo studio del professionista delegato entro il termine stabilito per il saldo del prezzo di aggiudicazione. In caso di inadempimento, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e pronunciata la perdita della cauzione a titolo di multa.

In caso di richiesta ex art. 41 T.U.B. avanzata dal creditore fondiario (il quale dovrà depositare nota riepilogativa del credito entro il termine quindici giorni dall'aggiudicazione), il delegato provvederà a calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, ove una tale attività sia ancora da compiere; così calcolate le somme dovute alla procedura, il delegato comunicherà quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata sul conto della procedura.

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16.7.1905 n. 646, richiamato dal D.P.R. n. 7 del 1976, ovvero ai sensi dell'art. 38 del D. Lgs. 10.9.1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41, comma 4° del citato D.Lgs. 385/1993, dovrà versare, nel termine indicato per il saldo del prezzo e comunque entro e non oltre 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, direttamente al creditore fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al credito dell'istituto mutuante, per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuato e comunicato dal professionista delegato al quale depositerà l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito. L'aggiudicatario, 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 90 giorni dall'aggiudicazione.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del prezzo, faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di 1° (primo) grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate, nel termine indicato per il versamento del saldo prezzo, e, comunque, entro e non oltre 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione, direttamente dall'Istituto di Credito mutuante con le modalità indicate dal Professionista Delegato, mediante bonifico sul conto corrente della procedura esecutiva. L'aggiudicatario dovrà, quindi, consegnare al Professionista Delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con relativa nota di iscrizione e di avvenuta registrazione dell'atto. In caso di revoca dell'aggiudicazione e sempre che l'Istituto di Credito mutuante ne abbia fatto espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al Professionista Delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di Credito senza aggravio di spese per la procedura.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, la metà del compenso relativo alla fase del 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 forfetaria pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o restituzione di eventuale eccedenza all'esito del rendiconto degli esborsi effettivi (D.M. 15 ottobre 2015 n. 227).

PUBBLICITA' LEGALE

Affissione del presente avviso per tre giorni consecutivi all'Albo del Tribunale di Matera.

Pubblicazione dell'avviso/ordinanza di vendita e dei relativi allegati sul sito internet ufficiale del Tribunale di Matera www.tribunale.matera.it e sul sito www.asteannunci.it iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 30/09/09 già predisposto per inter-operare con il portale vendite del Ministero di Giustizia previsto dal DM 31/10/2006 e secondo le modalità operative per la trasmissione dei dati e informazioni minime da pubblicare sui siti fornite dal DGSIA, ed i relativi applicativi correlati, nonché sul sito internet www.asteavvisi.it iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 20/06/11, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

Pubblicazione dell'avviso/ordinanza di vendita ed i relativi allegati sul sito internet/web TV www.canaleaste.it iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 13/03/12, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto nella sezione dedicata alle vendite giudiziarie del Tribunale di Matera.

Pubblicazione sul quindicinale a diffusione nazionale “Rivista Aste Giudiziarie”;

Invio dell'estratto, attraverso il servizio “Postal Target”, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito;

Pubblicazione degli avvisi di vendita sui principali siti internet immobiliari privati (es. casa.it; e-bay annunci; seconda mano; idealista.it; bakeka.it; immobiliare .it) tramite il servizio Gestionale Aste.

Estratto del presente avviso sarà pubblicato, per una sola volta, sul quotidiano “Il Quotidiano della Basilicata” almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto

Maggiori informazioni presso il Avv. Emanuele Colonna, professionista delegato e custode giudiziario, con studio in Matera alla via Einaudi n. 93 – Tel. 0835/334082 fax 0835/240149.

Matera, 2 settembre 2024

IL PROFESSIONISTA

DELEGATO

Avv. Emanuele Colonna