

TRIBUNALE DI MATERA
ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura Esecutiva Immobiliare n. 46/2015 R.E.I.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

L'avv. Stefania Colucci, con studio in Matera alla via Amendola n. 21 – tel/fax 0835/337263 – pec colucci0379@cert.avvmatera.it – nominato professionista delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Matera, dott.ssa Francescapatrizia Berloco, con ordinanza di delega del 21/3/2023, il giorno **giovedì 5 dicembre 2024 alle ore 16,30**, presso la **sala delle aste telematiche – aula B piano 1° - del Tribunale di Matera** in Viale Aldo Moro n. 26, procederà alla vendita senza incanto del seguente

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un compendio immobiliare sito in Contrada Torre Mare snc - frazione Metaponto Borgo – Bernalda (MT), composto da n. 2 unità immobiliari con destinazione residenziale, da n.1 capannone uso deposito e una corte esterna.

In Catasto al Foglio 46, particelle 579 sub. 2 – 4 – 5 – 6 - 7.

Immobile occupato

Prezzo base	€ 136.600/00 <i>(centotrentaseimilaseicento/00)</i>
Offerta minima	€ 102.450/00 <i>(centoduemilaquattrocentocinquanta/00)</i>
Aumento minimo (in caso di gara)	€ 2.500/00 <i>(duemilacinquecento/00)</i>

Dalla perizia tecnica di stima, redatta dall'esperto stimatore, geom. Mario Morelli - disponibile per la consultazione presso lo studio del professionista delegato, nonché sui siti internet www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it e sui siti ufficiali www.tribunale.matera.giustizia.it e www.portalevenditepubbliche.giustizia.it (www.pvp.giustizia.it) - risulta quanto segue:

- **Descrizione:** trattasi di casa colonica costituita da nr. 2 unità immobiliari con destinazione residenziale, di cui una posta a piano terra di mq 67,20 (in catasto fg. 46 p.lla 579 sub. 4) con portico di pertinenza di mq 121,10 (sub.7 in comune con il sub 6), l'altra posta al piano primo con ingresso indipendente di mq 67,50, con terrazzo di mq. 11,90 e scala esterna di mq. 10,00 (in catasto fg. 46 p.lla 579 sub. 5); un capannone posto a piano terra ad uso deposito di mq 117,60 (in catasto fg. 46 p.lla 579 sub. 6) con portico di pertinenza di mq. 121,10 (sub. 7 in comune con il sub 4); oltre a una corte/piazzale esterno circostante di pertinenza (sub. 2) di circa mq. 3.405,03 in comune a tutti i sub. 4 - 5 e 6 (*cfr. pagg. 5 e 9 della perizia di stima del 30.05.2018 e pg. 3 della relazione integrativa-precisazioni del 3/3/2021 con relativo elaborato planimetrico aggiornato*);
- **Condizioni generali dell'immobile:** Il corpo di fabbrica sia internamente che esternamente risulta finito e rifinito, completo di impianti tecnologici acqua (allacciato alla rete pubblica) – fogna (scarico in fossa imhoff di proprietà) – energia elettrica (allacciato alla rete pubblica) – gas (allacciato serbatoio gas interrato di proprietà) – linea telefono (allacciato alla rete pubblica). Complessivamente l'immobile si presenta con un buono stato conservativo (*cfr. pagg. 9 e 11 della perizia di stima*).
- **Confini:** l'immobile confina a Nord-Est con p.lla 429 strada interpodereale, a Nord con p.lla 132, a Sud con p.lla 428 a Nord-Ovest con canale di bonifica;
- **Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** il fabbricato ricade all'interno di area sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 136 d) e art. 157 del Decreto Legislativo n.42/2004 - D.M. del 18.04.1985 ad integrazione dei precedenti decreti 11.04.1968 – 27.06.1969 e 24.04.1970 (*cfr. pag. 7 e allegato 03-E della perizia di stima*).
- **Vincoli e Oneri Giuridici:** non risulta la sussistenza di vincoli ed oneri giuridici, tranne per le ipoteche e il pignoramento di causa (*cfr. pag. 6 e allegato 05-A 05-B della perizia di stima*);
- **Pratiche edilizie:** l'immobile è provvisto di concessione edilizia n. prot. 15/93 rilasciata in data 15/04/1993 al nr. Prot. 12021 (*allegato 03-B della perizia di stima*). Il fabbricato è privo di certificato di agibilità.
- **Conformità Catastale:** le difformità catastali riscontrate dall'esperto nella perizia di stima del 30/05/2018 (*cfr. pag. 5*) sono state regolarizzate in data 8/7/2020 (*cfr. pg. 2 della perizia integrativa del 1/8/2020*).

- **Conformità Edilizia:** NON si dichiara la conformità edilizia.
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione spazi interni eseguiti per entrambe le unità immobiliari con destinazione residenziale, modifica di prospetto eseguita su terrazza piano primo, regolarizzabili mediante domanda di accertamento di conformità (art. 36 D.P.R.380/2001 e s.m.i.).
Gli oneri di regolarizzazione, quantificati dall'esperto nell'importo complessivo di euro 1.340/00 sono a carico dell'aggiudicatario (*cf. pg 8 della perizia di stima*).
- **Conformità Urbanistica:** Si dichiara la conformità urbanistica
- **Attestazione Prestazione Energetica:** NON presente. I costi per l'acquisizione della certificazione energetica (APE), quantificati dall'esperto in euro 500/00, sono a carico dell'aggiudicatario.

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Il compimento delle operazioni di vendita avverrà nelle forme della vendita telematica sincrona mista regolato dall'art. 22 del D.M. n.32 del 26/2/2015, secondo quanto disposto nell'ordinanza di delega alla vendita del Giudice dell'Esecuzione del 21/3/2023 (*vd. separato allegato*)

Le offerte di acquisto, pertanto, potranno essere presentate sia in modalità telematica che in modalità analogica (cartacea).

Il gestore della vendita telematica è il Gruppo Edicom Spa, con sede legale a Mestre-Venezia alla Via Torre Belfredo, 64 (pec documenti.edicom@pec.it – mail info@edicomspa.it) .

1.1 OFFERTA ANALOGICA

L'offerta analogica (cartacea) dovrà essere presentata in bollo da € 16,00 e in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato alla vendita (avv. Stefania Colucci, Via Amendola n. 21 - MATERA), entro **le ore 12.30 del giorno precedente la data fissata per la vendita, a pena di inefficacia**, secondo le modalità di cui all'art.571 c.p.c.

Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità, previa identificazione, di chi deposita materialmente l'offerta (che potrà essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita e, a cura del soggetto ricevente, il giorno e l'ora del deposito. Nessun'altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta, pena l'esclusione.

Al fine di concordare le modalità di deposito dell'offerta è possibile contattare il professionista delegato in orari d'ufficio al numero 0835/337263 o mediante pec all'indirizzo colucci0379@cert.avvmatera.it.

1.2 OFFERTA TELEMATICA

L'offerta telematica dovrà essere depositata su apposito modulo presente sul portale del Ministero della Giustizia denominato "Portale delle Vendite Pubbliche" www.portalevenditepubbliche.giustizia.it (www.pvp.giustizia.it), entro **le ore 12.30 del giorno precedente la data fissata per la vendita, a pena di inefficacia**, secondo le modalità e i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti del D.M. n. 32 del 26/02/2015, cui si rinvia.

L'offerta telematica dovrà essere trasmessa mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" che può essere richiesta al gestore della vendita telematica (*vd. punto 1.*), dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta e le cui credenziali di accesso sono rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente; in alternativa, l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa, ai sensi dell'art. 12 c. 5 D.M. n. 32/2015, a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica".

Per ogni ulteriore approfondimento, si rinvia alle informazioni dettagliate contenute nel manuale utente per la compilazione dell'offerta telematica, disponibile sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (*sezione FAQ – manuali utente*).

Per supporto tecnico, inoltre, è possibile ricevere assistenza, contattando il gestore della vendita telematica GRUPPO EDICOM Spa ai seguenti recapiti: tel.0835/1979370 (sede di Matera) email: vendite telematiche@edicomspa.it - info@garavirtuale.it

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

2.1 L'offerta dovrà contenere:

- cognome e nome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare);
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- il prezzo offerto, a pena di inefficacia, che non potrà essere inferiore, sempre a pena di inefficacia, di oltre un quarto (1/4) al prezzo base d'asta;
- il termine di pagamento del saldo del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà essere superiore a novanta (90) giorni dall'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- la dichiarazione della residenza dell'offerente o l'elezione del domicilio nel Comune di Matera (in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria competente);
- l'importo della cauzione prestata (di importo pari al 10% del prezzo offerto).

2.2 All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in caso di comunione legale dei beni oppure originale della procura speciale o copia autentica della procura generale in caso di offerta fatta a mezzo di procuratore legale (avvocato) oppure copia semplice della visura camerale ovvero documentazione attestante i poteri del rappresentante, risalente a non più di tre mesi, in caso di società offerente.

2.3 L'offerta di acquisto potrà essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale (avvocato), a norma dell'art. 579 c.p.c.

3. VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Se l'offerta è presentata in via analogica (cartacea), la cauzione (di importo pari al 10% del prezzo offerto) dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: "**Proc. Esecutiva Immobiliare n. 46/2015 R.E.I. – Tribunale di Matera**", rilasciato da un Istituto di Credito a scelta dell'offerente, da allegare all'offerta.

Se l'offerta è trasmessa con modalità telematiche, la cauzione (di importo pari al 10% del prezzo offerto) deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore della vendita telematica, le cui coordinate bancarie sono: **GRUPPO EDICOM SPA (già Edicom Finance Srl) – IBAN IT02A0326812000052914015770 – Banca Sella SpA**. L'accredito della cauzione deve avere luogo non oltre cinque (5) giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto; per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico dovrà riportare nella causale esclusivamente la dicitura "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale, al professionista delegato né ad altro elemento che connoti la procedura.

4. IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA

Salvo i casi indicati espressamente dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile; pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al maggiore offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

5. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Il professionista delegato, nel giorno, nell'ora e nel luogo indicato nel presente avviso di vendita, ricevute dal gestore telematico le offerte di vendita depositate telematicamente e, data evidenza pubblica delle buste contenenti le offerte ad esso stesso presentate in via analogica, provvederà, alla presenza degli offerenti comparsi che vi partecipano telematicamente e/o personalmente, alla loro apertura ed ad esaminarle, ove ritenute efficaci ed ammissibili. Delle operazioni di vendita sarà redatto apposito verbale, che verrà depositato, unitamente agli allegati, nel fascicolo informatico della procedura.

In caso di unica offerta:

- Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente;
- Se l'offerta è inferiore al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto (1/4) si procederà all'aggiudicazione, salvo che:
 - Il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
 - Siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.; nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo posto a base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;
 - Se l'offerta è pari o superiore ad 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 procederà ad una gara col criterio dell'offerta più alta:

- In caso di adesione alla gara, ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di due (2) minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, determinato nel presente avviso di vendita. I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel

portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica. Il termine di due minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti (in via telematica e personalmente) della precedente offerta. E' rimessa al professionista delegato la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

- In caso di mancata adesione alla gara, si disporrà l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (a parità di prezzo sarà prescelta quella a cui sia allegata la cauzione di maggiore entità, in caso di parità della cauzione l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, nel caso sia indicato lo stesso termine di pagamento sarà scelto l'offerente che per primo avrà depositato la busta).

Il bene verrà aggiudicato quando l'offerta più alta - ovvero la più vantaggiosa - risulti almeno pari al prezzo base.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa risulta inferiore al prezzo base (in misura non superiore ad un quarto 1/4):

- Qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore ex art. 588 c.p.c.;
- Qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

Agli offerenti non aggiudicatari, la cauzione, unitamente all'offerta, sarà immediatamente restituita dopo la gara.

6. PAGAMENTO DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE E DEGLI ONERI ACCESSORI

6.1 Il saldo del prezzo di aggiudicazione e le spese conseguenti al trasferimento saranno versati dall'aggiudicatario sul conto corrente intestato alla procedura ed aperto presso la Banca Nazionale del Lavoro presente all'interno del Palazzo di Giustizia di Matera (i cui estremi bancari saranno comunicati a cura del professionista delegato) nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza di indicazione, entro e non oltre novanta (90) giorni dall'aggiudicazione.

6.2 In mancanza del versamento del saldo del prezzo, si provvederà a darne tempestivo avviso al Giudice dell'Esecuzione, per i provvedimenti di cui all'art. 587 c.p.c..

6.3 Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale sono a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate nelle modalità e nel termine stabilito per il versamento del saldo del prezzo (*vd. punto 6.1*) in misura forfettaria pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o restituzione di eventuale eccedenza all'esito del rendiconto degli esborsi effettivi.

6.4 Qualora l'immobile risultasse gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, dovrà versare direttamente all'istituto di credito mutuante la parte del prezzo che corrisponde al credito dell'istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata, nel medesimo termine, con le modalità indicate nel punto sub 6.1; l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

6.5 Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del prezzo faccia ricorso a 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 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 la relativa nota di iscrizione e di ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. 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 professionista delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

6.6 Nel caso di procuratore legale (avvocato) che abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre (3) giorni successivi alla vendita il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale

notarile ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

7. CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 7.1 La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione al T.U. di cui al DPR n.380/2001), 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 del prezzo e con i gravami derivanti dalle difformità e violazioni rilevate in perizia dall'esperto stimatore e sopra evidenziate.
- 7.2 La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- 7.3 Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, si rinvia a quanto dichiarato dall'esperto nella perizia di stima; l'aggiudicatario, potrà avvalersi, ricorrendone i presupposti, delle disposizioni di cui all'art. 40 comma 6 della legge 28/02/1985 n. 47 e all'art. 46 comma 5 del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro centoventi (120) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
- 7.4 L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellate a cura e spese della procedura.
- 7.5 Qualora l'aggiudicatario lo richieda, il custode giudiziario (avv. Stefania Colucci) procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.

8 PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso di vendita, l'ordinanza di delega alla vendita del Giudice dell'Esecuzione, la perizia di stima con i relativi allegati necessari per la consultazione saranno pubblicati sul **Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia** www.portalevenditepubbliche.giustizia.it (www.pvp.giustizia.it), sul sito internet ufficiale del Tribunale www.tribunale.matera.it e sui siti internet www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it.

L'avviso/ordinanza di vendita e i relativi allegati saranno, altresì, pubblicati sul sito internet/webTV www.canaleaste.it, sul quindicinale a diffusione nazionale "Rivista Aste Giudiziarie" nonché sui principali siti internet immobiliari privati.

L'estratto dell'avviso di vendita sarà inviato ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito attraverso il servizio *postal target*.

9 ULTERIORI INFORMAZIONI

Gli interessati potranno visionare l'immobile posto in vendita facendone richiesta tramite il "Portale delle Vendite Pubbliche" del Ministero della Giustizia www.portalevenditepubbliche.giustizia.it (www.pvp.giustizia.it) e la visita si svolgerà accompagnati dal custode giudiziario entro i successivi 15 giorni. Per ogni ulteriore approfondimento, si rinvia alle informazioni dettagliate contenute nel Manuale utente per la richiesta di visita dell'immobile, disponibile sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (*sezione FAQ – manuali utente*).

Si rende noto che il custode giudiziario è lo stesso professionista delegato alla vendita, avv. Stefania Colucci – Via Amendola 21 - MATERA – tel. 0835/337263 – pec colucci0379@cert.avvmatera.it.

Tutti i documenti richiamati nella perizia, ivi inclusi quelli di cui, per economia di atti, sia stato fornito il solo stralcio, sono integralmente disponibili e possono essere richiesti all'indirizzo pec del professionista delegato.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto si rinvia a quanto disposto nell'ordinanza di delega alla vendita del Giudice dell'Esecuzione e alle vigenti norme di legge in materia.

Matera, 24 settembre 2024

avv. Stefania Colucci
il professionista delegato alla vendita
(firma digitale)

