

-

TRIBUNALE CIVILE DI MATERA
AVVISO PER VENDITA SENZA INCANTO

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 68/2002 R.G.E.I
Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa F. Berloco
Professionista Delegato alla vendita: Avv. Giuseppe Tedesco

Il sottoscritto Avv. Giuseppe Tedesco, custode giudiziario e professionista delegato dal Giudice dell'Esecuzione, dott.ssa Berloco, nel processo di espropriazione immobiliare n. 68/2002,

- vista l'ordinanza di delega;
- visto l'art. 591 bis cpc;

AVVISA

che il giorno **27 FEBBRAIO 2025 ore 10.00**, nel proprio studio in Matera, alla Via Dante n. 13/D, si procederà alla vendita senza incanto degli immobili di seguito descritti, come pignorati in danno di parte debitrice, così meglio individuati nella relazione tecnica di ufficio in atti:

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO UNICO

Opificio sito nel Comune di Miglionico, alla località Trinità, Zona PIP, riportato in catasto al foglio 23, particella 294 di mq. 3000, su cui ricade un capannone riportato in catasto al foglio 23, partic. 294, sub 2 cat. D/1.

Il bene ricade nella zona urbana del Comune di Miglionico denominata PIP: Piano Insediamenti Produttivi.

Il fabbricato realizzato dalla ditta esecutata consiste in un edificio da destinare alla produzione di prodotti da forno, alla preparazione di questi per la commercializzazione, allo stoccaggio ed alla spedizione. Completa l'immobile una zona destinata a servizi ed uffici. Le funzioni ora descritte si articolano su un unico livello.

La superficie interna è così articolata: una zona laboratorio/sala forni di mq 337,26, un ambiente "scottatura biscotti" di mq 28,77, una sala confezionamento di mq 187,69, un deposito per le materie prime di mq 148,61, per un totale della zona produttiva di mq 702,33, una zona uffici e servizi di mq 103,43. Superficie interna complessiva mq 805,76. L'altezza utile interna della struttura è di mt 4,20.

L'ingombro esterno del fabbricato è di mq 885,31.

L'area non è stata ancora urbanizzata né è dotata delle strade e dei servizi a rete indispensabili al perfetto funzionamento del comparto urbano e delle aziende insediate o che si andranno ad insediare. In particolare: manca l'energia elettrica per la cui produzione è stato installato un gruppo elettrogeno; non vi è la condotta fognaria e per lo smaltimento delle acque nere e dei reflui delle lavorazioni è stata realizzata una fossa settica; non è stata ancora realizzata la rete di distribuzione del gas. In sostituzione è stato installato un serbatoio interrato di g.p.l. della capacità di 5.000 lt.

Vi è una tubazione idrica tubazione interrata allacciata alla condotta di Acquedotto Lucano e realizzata a propria cura dalla ditta esecutata. Degli impianti ora citati non è stata esibita documentazione o certificazione di conformità alle norme di sicurezza. Per l'avvio in sicuro esercizio bisognerà quindi provvedere alle opportune verifiche ed alle attestazioni di legge: operazione per cui si può ipotizzare un costo di € 3.000,00.

Con particolare riferimento alla collocazione urbana piuttosto isolata ed alla mancanza di opere di urbanizzazione che impongono particolare cura per l'allontanamento delle acque meteoriche per lo sfalcio della vegetazione spontanea circostante e per la costante vigilanza necessaria alla tutela di un edificio isolato. L'accesso al lotto avviene attraverso una stradina sterrata provvisoria, che parte dalla strada asfaltata che collega il centro abitato di Miglionico alla Matera-Ferrandina.

Il lotto non è recintato ed è identificabile, nella sua conformazione planimetrica, dallo sbancamento che è stato realizzato su pendio della collina su cui questo giace.

La edificabilità del lotto non è stata del tutto espressa con il manufatto finora realizzato. E', infatti, pari al 50% dell'area complessiva del lotto, la superficie copribile: mq 1.500, quasi il doppio di quella ora edificata. L'immobile è stato oggetto di atti di vandalismo così come segnalato nelle relazioni in atti.

Valore di stima € 380.164,29

Prezzo base	€	67.500,00
Offerta minima per la partecipazione all'asta	€	50.625,00
Rilancio minimo	€	1.500,00

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

Come segnalato nella relazione tecnica di stima del CTU depositata in atti e visionabile sui siti www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it o presso lo studio del professionista delegato avv. Giuseppe Tedesco, sito in Matera alla Via Dante n. 13/D (tel. 0835.381670).

L'attuale fabbricato è stato realizzato sulla scorta di una prima concessione edilizia rilasciata dal Comune di Miglionico (la n. 106 del 3 giugno 1986) a cui ha fatto seguito una "autorizzazione di variante per opere in corso" (la n. 89 del 1999) ritirata in data 4 luglio 2000. L'opera realizzata risulta conforme a questo progetto approvato.

Dagli atti di cui si è estratta copia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Miglionico, si rileva che non sono state versate tutte le somme relative agli oneri concessori, per cui risulta a debito della ditta esecutata l'importo di € 4.394,41 "oltre a sanzioni e interessi legali maturati e da determinarsi.": così si evince da un sollecito di pagamento del 13 marzo 2008. Dagli stessi atti, non risulta rilasciato il certificato di agibilità'.

AVVISA

che trattandosi di vendita forzata e non di vendita negoziale non risulta allegata certificazione energetica prevista dal D.Lgs n. 192 /2005 e successive modifiche, né il relativo attestato.

Il fabbricato non è munito di certificato energetico, ma nello specifico l'acquisizione dell'ACE non è necessaria, in quanto non rientra nell'ambito d'intervento del D.Lgs 192/2005 non trattandosi di edificio di nuova costruzione come previsto dall'art. 3 comma 1 dello stesso decreto. Comunque i costi per l'eventuale acquisizione dell'APE (ex ACE) sono posti a carico dell'aggiudicatario.

L'unità immobiliare risulta libera.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

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

2) I predetti immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano (anche in relazione al T.U. di cui al Decreto del Presidente della Repubblica del 06.06.2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di prezzo. La presente vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente, l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere - ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti ovvero le spese condominiali dell'anno in corso e di quello precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario al momento della visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

3) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a spese dell'aggiudicatario. Tutte le spese relative all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, sono a carico dell'aggiudicatario e verranno calcolate all'esito della gara; tali spese dovranno essere versate dall'aggiudicatario nel termine previsto per il saldo del prezzo.

4) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.

5) La proprietà del bene ed i conseguenti oneri saranno a favore ed a carico dell'aggiudicatario dalla data di

efficacia del decreto di trasferimento, ed in ogni caso non prima del versamento dell'intero prezzo e dell'importo delle spese, diritti ed oneri conseguenti al trasferimento.

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

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1) Le offerte di acquisto in bollo da € 16,00 dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Studio del Professionista Delegato Avv. Giuseppe Tedesco dalle ore 9,30 alle ore 12,00 sino al giorno precedente la data della vendita (ossia entro il giorno 26 FEBBRAIO 2025 entro le ore 12.00) e non prima di novanta giorni dalla data del presente avviso, pena la loro inefficacia.

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

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

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

3) L'offerta deve contenere:

a) il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita iva, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta). Se l'offerente è coniugato e in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge (per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale sarà necessario che il coniuge non offerente sia presente il giorno fissato per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 c.c.). Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Al momento dell'offerta dovrà dichiarare la residenza o elezione di domicilio nel Comune di Matera ove ha sede il Tribunale; in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;

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

c) l'indicazione del prezzo offerto che, sempre a pena di inefficacia, non potrà essere inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto la prezzo base d'asta ed il termine di pagamento del saldo del prezzo e degli ulteriori oneri tributari che non potrà essere superiore a 60 giorni dall'aggiudicazione, per come previsto nell'ordinanza di vendita;

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

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

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

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

6) all'offerta dovrà essere allegata una fotocopia di un valido documento di riconoscimento dell'offerente e del coniuge se in regime di comunione legale dei beni, del tesserino del codice fiscale, originale della procura speciale o copia autentica della procura generale per l'ipotesi di offerta presentata a mezzo di procuratore legale, ove necessario, valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione di chi ha fatto la dichiarazione di offerta, nel caso in cui la dichiarazione di offerta è presentata da più soggetti dovrà essere indicato quale tra questi ha, in via esclusiva, la facoltà di formulare offerte in aumento.

7) all'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile intestato alla "procedura esecutiva n. 68/2002 RGE Tribunale di Matera" per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione che sarà trattenuto in caso di rifiuto all'acquisto. Ove l'acquisto riguardi più lotti, ai sensi dell'articolo precedente, potrà versarsi una sola cauzione, determinata con riferimento al lotto di maggior prezzo.

8) L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi indicati nell'art. 571 c.p.c., fino alla data dell'udienza

fissata e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione. L'offerente è tenuto a presentarsi il giorno della vendita, personalmente o a mezzo di procuratore legale per persona da nominare anche a norma dell'art. 579 ultimo comma c.p.c..

MODALITA' DELLE OPERAZIONI DI VENDITA ED AGGIUDICAZIONE

- 1) Il giorno fissato per la vendita, alla presenza delle parti e degli offerenti, si procederà all'apertura delle buste, all'esame delle offerte ed alla deliberazione sulle stesse.
- 2) Si procederà alla vendita senza incanto anche se alla data fissata per la vendita nessuno degli offerenti compaia personalmente o rinunci e, quindi, non si possa dar luogo alla gara, in quanto le offerte sono irrevocabili. Per tale ipotesi verrà comunicata al maggior offerente l'avvenuta aggiudicazione.
- 3) In caso di unica offerta, se l'offerta è pari o superiore al prezzo base stabilito si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente. Se il prezzo offerto è inferiore rispetto al prezzo base stabilito, in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$, il bene verrà assegnato all'unico offerente salvo che si ritenga che non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.; qualora siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c. il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante.
- 4) In caso di più offerte valide, gli offerenti verranno invitati ad espletare la gara partendo dall'offerta più alta, con le seguenti modalità:
 - se gli offerenti aderiscono alla gara, ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine massimo di 1 minuto, non potrà essere inferiore al rilancio minimo indicato nel presente avviso. Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto allorché sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che se ne segua un'altra maggiore, salvo che la migliore offerta sia inferiore al valore posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione; in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.;
 - se gli offerenti non aderiscono alla gara, data la irrevocabilità delle offerte, si procederà come segue: a) in caso di offerte a prezzi diversi, il bene staggito verrà aggiudicato al migliore offerente, salvo che la migliore offerta sia inferiore al valore posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione: in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.; b) in caso di offerte al medesimo prezzo qualora questo sia inferiore al prezzo posto a base di gara, il bene verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c. qualora sia stata fatta istanza di assegnazione. In mancanza di istanze di assegnazione, il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso cauzione di pari importo all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo del prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo avrà depositato la busta.
- 5) Al termine della gara gli assegni circolari depositati a titolo di cauzione unitamente alle offerte, saranno restituiti a coloro che non risulteranno aggiudicatari;
- 6) In caso di avvocato che presenti l'offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere dichiarata presso lo studio del Professionista Delegato nei tre giorni successivi alla vendita indicando il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta e depositando il mandato. In mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome dell'avvocato.
- 7) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo prezzo nonché delle spese relative all'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento ed ogni onere fiscale derivante dalla vendita, nonché la metà del compenso spettante al professionista delegato per il trasferimento della proprietà (D.M. n. 227 del 15.10.2015), che si quantificano in misura forfettaria pari al 20% del prezzo di aggiudicazione salvo conguaglio o restituzione di eventuale eccedenza, nel termine indicato in offerta e comunque non superiore a sessanta giorni dall'aggiudicazione. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà il diritto alla restituzione della cauzione. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita; in tal caso dovrà darne esplicita comunicazione al professionista delegato.
- 8) Ove l'immobile venduto sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, l'aggiudicatario dovrà - ai sensi dell'art. 41 co. 4 del D.Lgs. n. 385/1993 - nel termine indicato nella sua dichiarazione di partecipazione alla vendita, comunque non superiore a giorni 60 dalla vendita medesima, versare direttamente al creditore fondiario quella parte del prezzo corrispondente al credito dell'istituto mutuante per capitale, interessi, accessori e spese di procedura, depositando relativa quietanza presso lo studio del professionista delegato; dovrà inoltre versare al medesimo professionista l'eventuale residuo prezzo nonché

Avv. Giuseppe Tedesco
Via Dante n. 13/D
75100 Matera
Cell. 3928839803
pec avv.tedesco@pec.giuffre.it

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;

9) qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo del prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo del prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato. Per tale ipotesi l'aggiudicatario dovrà consegnare al delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e di ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto.

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

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

PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia www.pvp.giustizia.it, nell'area denominata Portale delle Vendite Pubbliche, ex art. 490 c. 1 cpc e 161 quarter disp. att. cpc unitamente a tutta la documentazione necessaria secondo le specifiche tecniche previste sullo stesso portale, almeno 50 giorni prima della udienza di vendita;

- inserimento sui siti internet www.asteannunci.it (iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 30.09.09), già predisposto per inter-operare con il portale delle 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 forniti dal DGSIA ed i relativi applicativi correlati, www.asteavvisi.it (iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 20.06.11), www.rivsitegiudiziarie.it (sito autorizzato alla pubblicazione degli avvisi di vendita di cui all'art. 490 cpc – DM 31.10.2006 –) e sul canale telematico e web TV www.canaleaste.it (iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 13.03.2012) e sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunalematera.it almeno 45 giorni prima del giorno fissato per l'esame delle offerte ex artt. 571 e 572 cpc;

- estratto del presente avviso sarà pubblicato sul quindicinale "Rivista Aste Giudiziarie" e sui principali siti internet immobiliari privati (casa.it; [e-bay annunci](http://e-bay.com), [seconda mano](http://secondamano.com), idealista.it, bakeka.it, immobiliare.it) almeno 45 gg. anteriori alla vendita;

- l'avviso di vendita sarà inviato ai residenti della località i cui sono ubicati gli immobili attraverso il servizio "Posta Target" e comunicato ai creditori almeno 45 giorni prima della vendita.

I predetti adempimenti pubblicitari saranno svolti a cura della Ediservice s.r.l.

Maggiori informazioni presso lo studio dell'avv. Giuseppe Tedesco, in Matera Via Dante n. 13/D – tel. 0835-381670, dove saranno eseguite tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c.

Matera, 10.11.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Giuseppe Tedesco