

## TRIBUNALE DI MATERA

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N.179/2013**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE dott.ssa LA BATTAGLIA**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

**ESPERIMENTO DI VENDITA**

Il sottoscritto professionista dott.Massimiliano Scarcia, professionista delegato alla vendita dal Giudice, dott.ssa La Battaglia Valeria, nella procedura esecutiva immobiliare n.179/2013,

**AVVISA**

che il giorno **24 marzo 2025 alle ore 17:00**, presso il proprio studio alla via Fellini snc di Policoro (Mt) si procederà alla vendita senza incanto degli immobili così come pignorati alla parte debitrice, meglio individuati ed analiticamente descritti nella relazione del consulente tecnico d'ufficio allegata al fascicolo della esecuzione, che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si fa espresso rinvio per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi e oneri a qualsiasi titolo gravanti sui seguenti beni:

**LOTTO UNICO INDIVISO:**

**per il diritto di proprietà 1000/1000**

- **Prezzo base: €20.000,00 (ventimila/00);**
- **Offerta minima: 15.000,00 (quindicimila/00);**
- **Offerte in aumento minime: €1.000,00.**

Immobile: Appartamento per civile abitazione di tipo economico A3 ubicato in Pisticci (Mt) alla via Fiume numero civico 25-27 situato al piano terra e 1° piano, fascia periferica centro storico.

Confini: a Nord est con proprietà [REDACTED], a Sud ovest con proprietà [REDACTED], a Ovest con particella catastale n.3819 e a est con via Fiume;

Dati catastali: L'appartamento è censito al catasto fabbricati del comune di Pisticci al foglio 134, particella 3922, sub. 3, categoria A3, classe 02, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 87, rendita €255,65;

Conformità catastale: Conforme ai dati catastali come da perizia.

**SITUAZIONE OCCUPAZIONALE:** Gli immobili risultano attualmente



e solo temporaneamente occupati dai debitori.

## **AVVISA**

che trattandosi di vendita forzata e non negoziale, non risulta certificazione energetica e che 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 2009/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) sono a carico dell'aggiudicatario.

-che l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a spese della procedura esecutiva;

che gli oneri fiscali derivanti dalla vendita saranno a carico dell'aggiudicatario;

- che gli oneri tributari e le spese ed il compenso per l'attività del professionista che il D.M. 23 maggio 1999 n. 313 pone a carico dell'aggiudicatario dovranno essere versate dallo stesso aggiudicatario nel termine previsto per il saldo prezzo nella misura indicata nel bando di vendita;

-che è posta a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso del professionista delegato relativa alla fase di trasferimento di proprietà, spese generali , accessori e spese effettivamente sostenute per le formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale che restano a carico dell'aggiudicatario e che dovranno essere versate nella misura forfettaria del 20% del prezzo di aggiudicazione salvo conguaglio o restituzione all'esito dei rendiconti degli esborsi effettivi.

## **VENDITA SENZA INCANTO**

1)Le offerte di acquisto in bollo dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato dott.Massimiliano Scarcia dalle ore 9:30 alle ore 12:30 del giorno precedente la data della vendita, ad eccezione del sabato e comunque non prima del termine di novanta giorni dal presente avviso che dispone la vendita.

Sulla busta dovranno essere indicati il nome del Professionista Delegato e la data di vendita. Il professionista annoterà il nome e cognome della persona che depositerà materialmente la busta e che potrà essere persona diversa dall'offerente.

Nessuna altra indicazione, nè numero nè nome della procedura nè il bene



per cui è stata fatta l'offerta, nè l'ora di vendita o altro deve essere apposto sulla busta.

2)L'offerta deve contenere: a)cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale, 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 quale dovrà presentarsi il giorno fissato per la vendita presso lo studio del professionista delegato. Se l'offerente è coniugato e 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; se l'offerente agisce quale legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato certificato del registro delle imprese da cui risultino i poteri ovvero la procura o l'atto di nomina che giustifichi i poteri; se l'offerente risulta essere extracomunitario dovrà essere allegato il permesso di soggiorno od un equipollente documento; al momento dell'offerta l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte in cancelleria (art.576 c.p.c.); b)i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta; c)l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore alla offerta minima indicata nell'avviso di vendita, a pena di esclusione; I tempi e modi ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, salvo in ogni caso il disposto dell'art.572 c.p.c. in tema di deliberazione sull'offerta; d)il termine di versamento del saldo del prezzo, nonchè degli ulteriori oneri tributari, diritti e spese conseguenti alla vendita, non superiore a 90 giorni dalla aggiudicazione; e)l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;

3)All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato a "Procedura Esecutiva n. 179/2013 R.G.E.", rilasciato da Istituto di credito a scelta dell'offerente, per un importo pari al 10 per cento del prezzo offerto (e non del prezzo base), a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto;

4)l'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi di cui all'art.571 c.p.c. L'offerente è tenuto a presentarsi alla seduta di vendita indicata. Le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti comparsi, delle parti e dei loro avvocati , il giorno e l'ora indicati nell'avviso di vendita; qualora per



l'acquisto del medesimo bene siano state depositate più offerte valide si procederà alla gara sull'offerta più alta – nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento , da effettuarsi nel termine di sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto determinato nell'avviso di vendita – il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del migliore o del primo offerente se non vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario verrà restituita immediatamente la cauzione;

5) Nel caso di procuratore legale, cioè avvocato, che abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, 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 autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa;

6) In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo e degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione. Nello stesso termine dovrà essere effettuato un deposito per il pagamento degli oneri fiscali e spese nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione per le spese e l'assolvimento delle imposte, salvo conguaglio a seguito di conteggio finale; In caso di inadempimento, la aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate;

7) In caso di unica offerta, se l'offerta è superiore al prezzo base d'asta, aumentato di un quinto, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente ai sensi dell'art.572 comma 2 c.p.c.; qualora, invece, il prezzo offerto sia inferiore in misura non superiore ad un quarto del prezzo base d'asta, essendo le operazioni di vendita delegate ex art.591 bis c.p.c., ai sensi dell'art.572 comma 3 c.p.c. il bene verrà assegnato all'unico offerente nel caso in cui 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. In caso di pluralità di offerte si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta ai sensi dell'art.573 comma 1 c.p.c. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto senza che ne sia seguito da un altro maggiore, ciò fatto salvo che il prezzo offerto all'esito della gara sia inferiore al prezzo del bene posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione; in tal caso il bene verrà assegnato al creditore istante ex art.588 c.p.c.



8) In caso di pluralità di offerte, se gli offerenti non aderiscono alla gara, essendo le offerte irrevocabili, si procederà ai sensi dell'art.573 commi 2 e 3 c.p.c. con le seguenti modalità: 8a) in caso di offerte a prezzi diversi, il bene verrà aggiudicato al miglior offerente, salvo che la migliore offerta sia inferiore al prezzo del bene posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione; in tal caso il bene verrà assegnato al creditore istante ex art.588 c.p.c.; 8b) in caso di offerte al medesimo prezzo, il bene verrà aggiudicato a colui che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di cauzioni di uguale entità, all'offerente che avrà indicato il minor termine per il pagamento del saldo del prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine per il pagamento del saldo del prezzo, all'offerente che avrà per primo depositato l'offerta. Ciò fatto salvo che il prezzo offerto sia inferiore al prezzo del bene posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione; in tal caso il bene verrà assegnato al creditore istante ex art.588 c.p.c.

Immediatamente dopo la gara, gli assegni circolari depositati unitamente alle offerte, saranno restituiti a coloro che non saranno risultati aggiudicatari: la cauzione dell'aggiudicatario verrà versata su libretto intestato alla procedura ed aperto presso la Banca Nazionale del Lavoro presente all'interno del Palazzo di Giustizia; su tale libretto saranno versati il saldo del prezzo e le spese conseguenti al trasferimento versate dall'aggiudicatario; esso sarà quindi depositato presso lo studio del professionista delegato entro il termine stabilito per il saldo del prezzo di aggiudicazione.

9)Ove l'immobile venduto sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16.07.1905 n.646, richiamato dal D.P.R. 21.01.1976 n.7 ovvero ai sensi dell'art.38 del D.Lgs 385/1993, l'aggiudicatario dovrà, ai sensi dell'art.41 comma 4 del cit. D.Lgs., 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 gli ulteriori oneri, anche tributari, diritti e spese conseguenti alla vendita quantificati nella misura forfettizzata del 20% del prezzo di vendita e salvo conguaglio, entro il termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 90 giorni dall'aggiudicazione;



10)che 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 prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di trascrizione 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 delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

11)Tutte le attività che a norma dell'art.571 e seg. c.p.c. 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 dott.Massimiliano Scarcia presso il suo studio in Policoro alla via Fellini snc (Mt).

12)Le offerte in aumento, durante l'incanto, non potranno essere inferiori al rilancio indicato per il lotto;

13)L'aggiudicatario ai sensi dell'art. 41 co. 4 del D.Lgs. 385/1993 dovrà versare direttamente al creditore fondiario quella parte del prezzo corrispondente al credito dell'istituto mutuante depositando relativa quietanza presso lo studio del professionista delegato, dott.Massimiliano Scarcia ed inoltre dovrà versare al medesimo professionista l'eventuale residuo prezzo nonché gli ulteriori oneri fiscali, diritti e spese conseguenti alla vendita nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione definitiva, con la maggiorazione nella misura forfettizzata del 20% del prezzo di vendita e salvo conguaglio.

E' posta a carico dell'aggiudicatario la metà del compenso del delegato alle vendite relativo alla fase di trasferimento della proprietà.

In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà le somme versate a titolo di cauzione.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

- 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 D.p.r. 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; 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 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 considerati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;

-precisato che per eventuali difformità in punto di regolarità urbanistica si rimanda integralmente alla ctu depositata in atti, consultabile unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita sui siti [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) , [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) e sul sito del Tribunale, [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) , [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it) e presso lo studio del professionista delegato dott.Massimiliano Scarcia, alla via Fellini s.n.c. di Policoro (Mt) (tel.0835971440 - 3476601090), custode nominato in sostituzione del debitore e per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985 n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.p.r. 6 giugno 2001 n.380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

-l'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a spese della procedura esecutiva immobiliare;

-Ogni onere fiscale derivante dalla vendita, spese di trascrizione del decreto di trasferimento, saranno a carico dell'aggiudicatario.

-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.

- 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.



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

## PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- affissione per tre giorni consecutivi nell'Albo di questo Tribunale; breve annuncio, nonché il testo integrale del presente avviso di vendita unitamente alla ordinanza di delega ed alla perizia di stima saranno inseriti su rete internet all'indirizzo [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), nonché sul sito ufficiale [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it) e sul canale satellitare "canale aste" visionabile su SKY e su [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), almeno 45 giorni prima del giorno fissato per l'esame delle offerte ex artt. 571 e 572 cpc;
  - estratto del presente avviso verrà pubblicato e sul quindicinale "Rivista Aste Giudiziarie" almeno 45 gg. anteriori alla vendita, nella pagina periodica dedicata agli annunci del Tribunale o della Corte d'Appello, se previste;
  - l'avviso di vendita sarà inviato ai residenti della località in cui sono ubicati gli immobili attraverso il servizio "Posta Target" e comunicato ai creditori almeno 45 giorni prima della vendita.
  - L'avviso di vendita verrà pubblicato tramite il sito Gestionale Aste sui principali siti internet immobiliari privati (es. [casa.it](http://casa.it); [e-bay annunci](http://e-bay.com); [seconda mano](http://seconda mano.it); [idealista.it](http://idealista.it); [bakeka.it](http://bakeka.it); [immobiliare.it](http://immobiliare.it));  
Maggiori informazioni presso lo studio del dott.Massimiliano Scarcia in Policoro alla via Fellini snc., (tel.0835971440 – 3476601090), dove saranno eseguite tutte le attività previste dagli artt. 571 e segg. c.p.c.
- Policoro 18.11.2024

Il Professionista Delegato

Dott.Massimiliano Scarcia

