

TRIBUNALE DI MATERA

AVVISO DI VENDITA DEL PROFESSIONISTA DELEGATO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 145/2012 R.G.E.

Giudice dell'Esecuzione: dott.sa Francesca Patrizia Berloco

Professionista Delegato alla Vendita e Custode Giudiziario: Dott. Antonio Gemma

Il sottoscritto Dott. Antonio Gemma, con studio in Matera alla Via Passarelli n. 64, nella qualità di professionista delegato alla vendita nella procedura in epigrafe giusta ordinanza del 13/10/2016

AVVISA

che il giorno 4 aprile 2025 alle ore 12.00, presso il proprio studio in Matera alla Via Passarelli n. 64, avrà luogo la vendita senza incanto dei seguenti beni immobili analiticamente descritti nella perizia redatta dal C.T.U. incaricato Geom. Paolo Meligeni, allegata al fascicolo della esecuzione e pubblicata sui siti internet www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it che dovrà essere consultata dall'eventuale offerente ed alla quale si rinvia espressamente per tutto ciò che concerne l'esistenza di eventuali pesi ed oneri a qualsiasi titolo gravanti sugli stessi beni oggetto di vendita:

LOTTO 001:

Opificio artigianale per la produzione e assemblaggio di carpenterie metalliche e infissi sito nel comune di Irsina (MT) alla Via Galileo Galilei, in catasto al foglio 41, particella 3111, subalterno 2 e 3, piano T, categoria D/1, rendita €. 5.796,00 per il sub. 2 e €. 1.934,00 per il sub. 3. La superficie complessiva è di circa 1.120,00 mq.

L'immobile confina con Via Galileo Galilei (p.lla 3228) e con Via Leonardo Da Vinci.

Stato di possesso del lotto

L'immobile di cui al sub 2 è oggetto di contratto di locazione ultra novennale del 28.10.2011 regolarmente trascritto.

L'immobile di cui al sub 3 risulta occupato dal debitore.

Regolarità catastale/edilizia/urbanistica

Come indicato nella perizia di stima il lotto ha la conformità catastale e la conformità urbanistica. A livello edilizio ci sono irregolarità in quanto la planimetria da progetto approvato non corrisponde

con lo stato attuale dell'immobile. E' possibile regolarizzare mediante la concessione in sanatoria per accertamento di conformità rilasciabile presso Ufficio Tecnico Comunale.

PREZZO BASE: Euro 200.000,00

OFFERTA MINIMA: Euro 150.000,00

AUMENTO MINIMO: Euro 4.000,00

MODALITA' DI PARTECIPAZIONE

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.

Le offerte di acquisto, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del delegato in Matera alla Via Passarelli n. 64 dalle ore 9.30 alle ore 12.30 fino al giorno 3 aprile 2025, ad eccezione del sabato. Sulla busta dovrà essere indicato solamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del delegato alla procedura e la data della vendita.

Contenuto dell'offerta

L'offerta dovrà contenere:

- cognome e nome dell'offerente, data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile;
- dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- l'indicazione, a pena di inefficacia, del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, sempre a pena di inefficacia, di oltre un quarto rispetto al valore d'asta indicato nel presente avviso;
- il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che comunque non potrà essere superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia.

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.

All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:

- copia del documento di 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 offerenti, risalenti a non più di 3 mesi;
- assegno circolare per la cauzione.

La **cauzione** (di importo pari al 10% del prezzo offerto) deve essere versata mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva "Proc. Esecutiva n. 145/2012 R.G.E. Tribunale di Matera", e rilasciato da un Istituto di Credito a scelta dell'offerente.

Il saldo del prezzo di aggiudicazione e le spese conseguenti al trasferimento saranno versate dall'aggiudicatario sul c/c intestato alla procedura ed aperto presso la Banca Nazionale del Lavoro presente all'interno del Palazzo di Giustizia. Quest'ultimo sarà depositato presso lo studio del professionista delegato entro il termine stabilito per il saldo del prezzo di aggiudicazione.

Salvo quanto previsto dall'art. 571 c.p.c., **l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile**. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita

Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio del comune nel quale ha sede il Tribunale, in mancanza di tali dati le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.

In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo, degli oneri, diritti e spese di vendita nel termine di sessanta giorni dalla aggiudicazione o nell'eventuale termine inferiore indicato dall'offerente nell'offerta.

Svolgimento dell'asta

Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti comparsi, delle parti e dei loro avvocati, il giorno 4 aprile 2025.

Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte 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 avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del migliore o del primo offerente e vi siano istanze di assegnazione.

All'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita.

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.

In caso di unica offerta si procederà nei modi di seguito descritti:

- 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 $\frac{1}{4}$ si procederà all'aggiudicazione salvo che:
 1. il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
 2. siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c. nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;
- 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 miglior offerente (allorché 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 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 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 ex art. 588 c.p.c.;
 2. 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 di 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.

Oneri fiscali della vendita

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, la metà del compenso 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 nel termine stabilito per il versamento del saldo prezzo in misura forfettaria pari al 20% 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).

Condizioni di 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 decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380) con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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, 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 di prezzo.

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, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.

I costi relativi all'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.

Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n. 646, richiamato dal D.P.R. n. 7 del 1976, ovvero ai sensi dell'art. 38 del D.Lgs 10 settembre 1993 n. 385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo prezzo, la parte del prezzo corrispondente 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 sul c/c intestato alla procedura ed aperto presso la Banca Nazionale del Lavoro; l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito.

Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo 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 iscrizione e di ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto.

Contestualmente alla presentazione del decreto sottoscritto per la trascrizione, il delegato presenterà al Conservatore dei Registri Immobiliari anche la nota di iscrizione di ipoteca.

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.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico dell'aggiudicatario.

PUBBLICITA'

Il presente avviso di vendita e/o i relativi allegati saranno resi pubblici, nelle forme previste dall'art. 490 c.p.c.:

- sul portale delle vendite pubbliche;

- sul sito internet del Tribunale di Matera www.tribunale.matera.it;
- sul sito internet www.rivistaastegiudiziarie.it;
- sui siti www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it;
- sul sito internet/web TV www.canaleaste.it;
- sul quindicinale a diffusione nazionale “Rivista Aste Giudiziarie”;
- 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 dell'avviso sarà inviato, attraverso il servizio postal target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito.

Maggiori informazioni potranno essere fornite presso lo studio del dott. Antonio Gemma telefonando al numero 0835.333742.

Matera, 09/12/2024

Il Professionista Delegato e Custode Giudiziario
dott. Antonio Gemma