

TRIBUNALE CIVILE DI MATERA
Proc. Es. Imm. N. 02/2007
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
SETTIMO ESPERIMENTO

* * * * *

Il sottoscritto Avv. Maria S. Iacovone, (con studio in Matera alla Via F. Parri n. 40 – Tel. 0835/336888 – pec: iacovone0464@cert.avvmatera.it), in qualità di professionista delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione con ordinanza del 13/06/2017, in virtù di provvedimento di rimessione degli atti al professionista del 14/01/2020, e dei successivi provvedimenti del 05/10/2021, del 21/07/2022, del 22/11/2023 e del 15/10/2024;

RENDE NOTO

Che il giorno **06 MAGGIO 2025** alle ore 17.00 nel suo studio in Matera alla Via F. Parri n. 40, procederà alla vendita senza incanto (settimoo esperimento) dei seguenti immobili:

LOTTO N. 8

Piena proprietà di un appartamento per civile abitazione sito nel Comune di Bernalda, località Borgo Metaponto, Viale Eroi della Bonifica, piano terzo scala E, in catasto urbano al Fg. 43, particella 278 sub 35, cat. A/3, Classe 3, vani 4, di circa mq 90, di cui 15 mq di balconi.

PREZZO BASE COME RIBASSATO : €. 20.000,00;

OFFERTA MINIMA PER PARTECIPARE ALLA VENDITA: €. 15.000,00

CAUZIONE DA VERSARE: 10% DEL PREZZO OFFERTO

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO IN CASO DI GARA: €. 400,00.

VINCOLI : iscrizioni e trascrizione; spese di cancellazione a carico della procedura.

Occupazione: alla data di redazione della perizia, e alla data di sopralluogo del custode e professionista delegato l'immobile era occupato da soggetto terzo senza alcun titolo; allo stato attuale, l'immobile è ancora occupato dal medesimo soggetto.

Oneri: Sono presenti alcune difformità e precisamente: a) presenza di una finestra del bagno di dimensioni cm 64x78 che non risulta rappresentata sulla planimetria catastale; b) differente altezza interna dell'unità immobiliare (rilevata cm 270, da catasto risulta cm 275); c) rappresentazione difforme delle murature di compagno (spessore variabile) con conseguenti differenti dimensioni interne dei vani; d) diversa dimensione del balcone/terrazzino (profondità reale inferiore a quella catastale); e) imprecisa rappresentazione dell'ingombro dei pilastri interni.

Si precisa, altresì che sugli atti catastali l'immobile è collocato al piano terzo, ma in effetti risulta essere un piano secondo. Per la regolarizzazione catastale gli oneri economici sono quantificati in €. 400,00. Per la regolarizzazione edilizia ed urbanistica per le difformità rilevate si ipotizza un importo compreso tra €. 4.000,00 ed €. 8.000,00. Per l'attestazione delle condizioni di agibilità sono previsti oneri pari ad €. 5.000,00 circa. Il tutto come meglio descritto nella relazione peritale integrativa a firma del C.T.U., Ing. Daniele Becucci, depositata in data 08/09/2021.

Quanto agli oneri condominiali gli stessi non sono dovuti.

Si precisa che : 1) il rilancio minimo del lotto è stato fissato in importo non superiore al 2% del prezzo base del bene; 2) gli eventuali oneri per la regolarizzazione urbanistica e catastale sono interamente a carico degli acquirenti.

Per la consistenza e lo stato di fatto degli immobili, si rimanda alla C.T.U. e alle integrazioni della perizia depositate in atti.

VENDITA SENZA INCANTO MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

1. Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in bollo da € 16,00 in busta chiusa presso lo studio del Professionista delegato, Avv. Maria S. Iacovone, **dalle 9.30 alle ore 12,30 fino al 05 Maggio 2025**, giorno precedente la data della vendita, escluso il sabato.
2. Sulla busta dovranno essere indicate soltanto le generalità di chi presenta materialmente l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, del Professionista delegato e la data della vendita; il soggetto ricevente l'offerta apporrà sulla busta l'ora del deposito. L'offerta dovrà contenere:
 - il 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 anche presentarsi il giorno fissato per la vendita presso lo studio del Professionista delegato. 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 partecipi all'udienza fissata 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; 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;
 - al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale di Matera; 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 a pena di esclusione, non potrà essere inferiore al 75% del prezzo base indicato nell'avviso di vendita;
 - l'importo della cauzione prestata che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;
 - l'offerente dovrà dichiarare di obbligarsi a pagare, in caso di aggiudicazione, il saldo del prezzo e degli oneri tributari, nel termine che non potrà essere superiore a 90 (novanta) giorni dall'aggiudicazione;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e delle relative integrazioni;

3. All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del valido documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni e, ove necessario - valida documentazione comprovante i poteri o la legittimazione di chi ha fatto la dichiarazione di offerta risalente a non più di tre mesi – originale della procura speciale o copia autentica della procura generale nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato . 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. All'offerta dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile intestato a **"Procedura Esecutiva Immobiliare n. 02/2007 R.E.I. Tribunale di Matera"**, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto. Quanto al saldo del prezzo di aggiudicazione e alle spese conseguenti al trasferimento, essi saranno versati dall'aggiudicatario sul conto corrente intestato alla procedura ed aperto presso la Banca Nazionale del Lavoro presente all'intero del Palazzo di Giustizia, esso, quindi, sarà depositato presso lo studio del professionista delegato, Avv. Maria S. Iacovone entro il termine stabilito per il saldo del prezzo di aggiudicazione.
4. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine 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.
5. L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi indicati nell'art. 571 c.p.c.. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;
6. Le buste saranno aperte il giorno fissato per la vendita per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti comparsi, delle parti e dei loro avvocati.
7. 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 ciascun offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 60 secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto determinato nell'avviso di vendita.
8. 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; all'offerente che non risulterà aggiudicatario sarà restituita immediatamente la cauzione.
9. Nel caso di 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.
10. In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario è tenuto a versare non solo le somme dovute a titolo di residuo prezzo, ma anche quelle dovute per gli oneri fiscali e tributari 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. **Il versamento dovrà essere effettuato entro 90 giorni dall'aggiudicazione**, 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). In caso di inadempimento, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e pronunciata la perdita della cauzione;

nello stesso termine dovrà essere trasmessa al professionista delegato la ricevuta dell'avvenuta operazione a saldo.

11. 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 Decreto Legislativo 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 con le modalità indicate sub 5); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito.
12. 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 Immobiliare competente anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585, ultimo comma c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'Esecuzione, inserirà la seguente dizione: *"rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di Euro da parte di a fronte del contratto di mutuo a rogito del, rep. e che le parti mutuante e mutuataria hanno espresso il consenso all'iscrizione di ipoteca di primo grado a garanzia del rimborso del predetto finanziamento, si rende noto che, conformemente a quanto disposto dall'art. 585 c.p.c. è fatto divieto al Conservatore dei RR. II. di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui all'allegata nota"*. 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.
13. 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.
14. Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel Comune nel quale ha sede il Tribunale e , in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria.
15. 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, o a cura del cancelliere o del Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.
16. L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sul sito internet www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it e sul sito ufficiale.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1. I predetti immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6.6.2001, 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 del 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, 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 considerati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
2. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistica 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 (centoventi) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
3. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura.
4. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
5. 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 relativo al rendimento energetico nell'edilizia), sono a carico dell'aggiudicatario.
6. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso sarà pubblicato sul portale delle vendite pubbliche.

Breve annuncio, nonché il testo integrale del presente avviso di vendita unitamente alla perizia di stima, saranno inseriti su rete Internet agli indirizzi www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it nonché sul sito del Tribunale di Matera www.tribunalematera.it, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del giorno fissato per l'esame delle offerte ex artt.571 e 572 c.p.c.

Estratto del presente avviso sarà pubblicato sul quindicinale "Rivista Aste Giudiziarie" almeno 45 (quarantacinque) giorni anteriori alla vendita, nella pagina periodica dedicata agli annunci del Tribunale o della Corte di Appello, se previste.

L'avviso di vendita sarà inviato ai residenti della località in cui sono ubicati gli immobili attraverso il servizio "Postal Target" e sarà pubblicato sui principali siti internet immobiliari privati (es. casa.it; ebay annunci; seconda mano; idealista.it; bakeka.it; immobiliare .it) tramite il servizio Gestionale Aste.

Maggiori informazioni presso l'Avv. Maria S. Iacovone, con studio legale in Matera alla Via F. Parri n. 40 – Tel. e fax 0835/336888.

Matera, 30 Dicembre 2024

Il Professionista Delegato
(Avv. Maria S. Iacovone)