

# TRIBUNALE DI MATERA

Procedura esecutiva immobiliare n. 99/2021 R.G.E. G.E.

Dott.ssa Valeria La Battaglia

## AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto dott. Bruno Mario Guarnieri, con studio legale in Matera (MT), alla Via Pietro Nenni n.28, c/o BGR Commercialisti Associati STP s.r.l., in qualità di custode e professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., in virtù di ordinanza di vendita resa dal G.E. Dott.ssa Valeria La Battaglia, dà pubblico avviso di vendita senza incanto del bene immobile che segue.

### DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

#### LOTTO UNICO

##### Fabbricato

Piena ed intera proprietà di Villa unifamiliare in corso di costruzione, attualmente occupata dalla proprietaria, ubicata in Policoro (MT) alla Via Prospero Rondinelli snc; composto da Box Auto e Taverna al Piano interrato; Zona giorno e servizi al Piano Terra; Zona Notte e servizi al Primo Piano; area di sgombero al Piano Sotto tetto, con annessa area pertinenziale esclusiva adiacente al piano terra.

Confina con altra proprietà a Sud, con Via Nicola Buccolo a Nord, con Via Martiri di Nassirya ad Ovest, con Via P. Rondinelli ad Est; è censito al catasto fabbricati nel comune di Policoro al:

**a) FOGLIO 7, PARTICELLA 4220, SUBALTERNO 1, VIA PROSPERO RONDINELLI N. s.n.c. Piano T-1-2-S1, CAT.F/3, (già censito al catasto terreni al foglio 7, particella 2532);**

**b) FOGLIO 7, PARTICELLA 4220, SUBALTERNO 2, VIA MARTIRI DI NASSIRYA N. s.n.c., PIANO S1; CAT.F/3, (già censito al catasto terreni al foglio 7, particella 2532).**

Per gli ulteriori dettagli, si rimanda interamente alla C.T.U. depositata in atti e visionabile presso lo studio del professionista delegato dott. Bruno Mario GUARNIERI (Tel. 0835/335121 e 348/3868984), nonché sui siti internet infra indicati.

Trattandosi di vendita forzata e non di vendita negoziale non vi è certificazione energetica, così come prevista dal D.lvo 192/2005 e s.i.m., il cui costo è a carico dell'aggiudicatario.

**PREZZO BASE D'ASTA** (Valore di stima): **€.300.000,00.**

**OFFERTA MINIMA PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA:** **€.225.000,00** (pari al 75% del prezzo base d'asta).

**OFFERTA MINIMA IN AUMENTO IN CASO DI GARA:** **€ 6.000,00** (pari nel massimo al 2% del valore di stima).

### REGOLARITA' URBANISTICA

Dalla relazione peritale conclusiva del C.T.U., alla quale integralmente si rimanda e si invita a prendere attenta visione, si evince che:

Il fabbricato, non è ultimato, quindi, è privo di certificazione di agibilità e, presenta le seguenti caratteristiche costruttive e di finitura:

- la struttura portante in cemento armato con solai in latero-cemento;
- tamponature in blocchetti tipo Poroton, tramezzature in mattoni forati;
- intonaco civile a tre strati per pareti e soffitti (ove presente);

- copertura con solai inclinati protetti da tegole tipo portoghesi con sottostante impermeabilizzazione in guaina catramata;
- impianto idrico e fognante in pvc con allacciamento alle reti pubbliche esterne;
- produzione di acqua calda sanitaria tramite caldaia murale a gas alimentata da bombolone interrato in giardino (Allegati 27 e 28 relazione peritale conclusiva del C.T.U.);
- riscaldamento con termosifoni in alluminio e condizionamento con 2 pompe di calore (Allegati 27 e 29 relazione peritale conclusiva del C.T.U.);
- impianto elettrico con linee separate e interruttore generale da 25 Ampere, dotato di impianto di messa a terra; antenna T.V. autonoma;
- infissi esterni in legno-alluminio con vetrocamera termico ed avvolgibili metallici elettrici (Allegato 30 relazione peritale conclusiva del C.T.U.);
- stipiti, soglie e davanzali in marmo;
- infissi interni in tamburrato con rivestimento melaminico; portoncino d'ingresso blindato ad un battente con finitura lignea a rilievo;
- pitturazione esterna "con prodotti industriali ...", interna con pittura lavabile;
- canna fumaria realizzata con elementi di materiale refrattario ed intonaco esterno;
- smaltimento acque pluviali con discendenti in pvc. privi di pozzetti al piede ed allaccio alla rete urbana di smaltimento.

Dai grafici planimetrici elaborati dal C.T.U. (Allegati 31, 32, 43, 54 e 62 relazione peritale conclusiva del C.T.U.) e dalla verifica di quanto riportato nel "Calcolo volumi e superfici residenziali e non residenziali" (All. A 12 relazione peritale conclusiva del C.T.U.), risulta che la superficie coperta (147 mq. < 400 mq.) e le distanze dai confini e dalle strade (6 mt. > 5 mt.), rispettano le normative del P.d.L. C1/7 Comunale.

Dal confronto della PLANIMETRIA DI PROGETTO (All. A 7 relazione peritale conclusiva del C.T.U.) con la Planimetria del Piano S1 (Allegato 32 relazione peritale conclusiva del C.T.U.), emergono le seguenti difformità:

- la superficie destinata a Box Auto è di 39 mq. ca. invece che 72 mq. ca. previsti in progetto: la riduzione comporta il mancato rispetto della normativa che prevede 56 mq. ca. minimo;
- mutazione della destinazione d'uso della superficie destinata a Garage a "Taverna";
- parte della superficie prevista per Box Auto è stata destinata a disimpegno e bagno.

Dall'allegata documentazione fotografica (Allegati 33, 34 e 35 relazione peritale conclusiva del C.T.U.) si evince che l'ingresso del box auto è protetto da serranda metallica avvolgibile in lamiera zincata; la pavimentazione è in cls. battuto; soffitto (con evidenti infiltrazioni meteoriche) e pareti sono intonacate ed imbiancate; è presente l'impianto elettrico.

La rampa di partenza della scala in cls. di collegamento al piano terra, non è più al servizio del Box Auto, ma della Taverna (Allegato 36 relazione peritale conclusiva del C.T.U.). E' stata modificata rispetto a quella indicata nel grafico di progetto. La superficie destinata attualmente a "Taverna", di complessivi 107 mq. ca. (ripostiglio, bagno e scala compresi), presenta una pavimentazione in cotto, soffittatura con orditura lignea e tavole in cotto a vista; pareti intonacate con alcune parti e pilastri centrali con paramenti lapidei a vista (Allegati 37 e 38 relazione peritale conclusiva del C.T.U.).

Sul lato Ovest, a partire dall'angolo prospiciente la rampa d'accesso al box auto, è stato realizzato l'angolo cottura, completo di lavello, in muratura rivestita in ceramica con piastrellatura della parte sottostante i pensili; nella parete perpendicolare è stata realizzata una finestra con protezione metallica esterna (Allegati 39 e 40 relazione peritale conclusiva del C.T.U.).

Dagli elaborati fotografici è visibile il camino a legna "aperto", che contribuisce anche al riscaldamento dell'intera Taverna, in aggiunta ai termosifoni alimentati dalla caldaia a gas; nell'angolo opposto a quello di cottura è allocato il bagno completo di sanitari con rubinetteria monocomando a leva, termosifone d'arredo, pavimentazione e rivestimento ceramico (con altezza di 2 mt. ca.), bocca di lupo con infisso metallico per la ventilazione (Allegati 41 e 42 relazione peritale conclusiva del C.T.U.).

Dalla verifica della Planimetria del Piano Terra realizzato (Allegato 43 relazione peritale conclusiva del C.T.U.) rispetto al progetto approvato, emergono alcune differenze dimensionali che comportano l'aumento di superficie di 3,44 mq. (96,63 – 93,19) e di 10,32 mc. di volume.

L'intera superficie netta del Piano, pari a 82,69 mq., è allo stato rustico: pavimentazione in cls. battuto, pareti e soffitti parzialmente intonacati, impianto idrico, elettrico e di condizionamento da completare (Allegati 44, 45, 46, 47, 48 e 49 relazione peritale conclusiva del C.T.U.).

Le parti delle pareti esterne del Piano Terra dove, dai grafici di Progetto, si desume la previsione di rivestimento lapideo, sono state lasciate allo stato "rustico"; su parte dei lati Est e Nord è presente una struttura lignea, adiacente al corpo di fabbrica, destinata a gazebo (Allegato 50 relazione peritale conclusiva del C.T.U.).

Sul lato Est del perimetro del lotto è stato realizzato un muretto in cls. con spessore di 15 cm. ca., ad altezza variabile, al quale è addossata una rete provvisoria da cantiere (Allegato 51 relazione peritale conclusiva del C.T.U.); sul lato Nord vi è solo la rete provvisoria, assente sul lato Ovest; sul lato Sud le proprietà sono divise da muretto in blocchetti di cemento con altezza di 60 cm. ca. e da siepe arborea (Allegato 52 relazione peritale conclusiva del C.T.U.); sulla Via P. Rondinelli, prospiciente l'ingresso principale della Villa, è presente una struttura con setti verticali in cls. a vista che sostiene una pensilina, coperta da tegole, destinata a proteggere il cancello d'ingresso ed il citofono, ancora assenti (Allegato 53 relazione peritale conclusiva del C.T.U.).

La scala con gradini a sbalzo in cls. (Allegato 46 relazione peritale conclusiva del C.T.U.), conduce al Primo Piano (Superficie netta 82 mq.), destinato a Zona Notte (Allegato 54 Planimetria del Piano Primo- relazione peritale conclusiva del C.T.U.) la cui superficie lorda di 97,47 mq. supera di 3,08 mq. quella assentita, quindi, con un aumento volumetrico di 9,24 mc..

La suddivisione degli ambienti è in gran parte conforme a quella prevista in progetto; l'intero piano, ad esclusione dei bagni, è pavimentato in laminato ed è dotato di:

- intonaci alle pareti ed ai soffitti completi di tinteggiatura;
- impianto elettrico, idrico, di riscaldamento e condizionamento;
- infissi interni ed esterni come già sopra descritti.

Il balcone di 5,57 mq., con pavimentazione in gres ceramico 30x15, è privo della prevista ringhiera metallica di protezione (Allegati 27 e 55 relazione peritale conclusiva del C.T.U.).

Il bagno "principale", con pavimentazione e rivestimento ceramico ad altezza di 2 mt. ca., è completo di apparecchi sanitari in grés porcellanato bianco, rubinetteria monocomando, termosifone d'arredo, box doccia (Allegati 56 e 57 relazione peritale conclusiva del C.T.U.); nel vano "lavanderia", con pavimento in

ceramica, è stata parzialmente piastrellata una parete ad altezza di 1,5 mt. ca. (Allegato 58 relazione peritale conclusiva del C.T.U.).

Le riprese fotografiche allegate mostrano le finiture interne delle camere da letto (Allegati 59, 60 e 61 relazione peritale conclusiva del C.T.U.).

Nella PIANTA SOTTO TETTO contenuta nel Progetto Approvato (All. A 8 relazione peritale conclusiva del C.T.U.), non è previsto il vano riportato nell'allegata Planimetria Piano Sottotetto (Allegato 62 relazione peritale conclusiva del C.T.U.): è, comunque, da considerare che nel Progetto tale spazio, analogamente a quello interrato, è riportato come "Vuoto tecnico" (All. A 12 relazione peritale conclusiva del C.T.U.).

L'intera superficie sotto tetto, pari a 84,02 mq. è priva di pavimentazione e di infissi; pareti e soffitti inclinati sono intonacati; è posta in opera la tubazione dell'impianto elettrico, comprensiva dell'infilaggio dei cavi elettrici (Allegati 63 e 64 relazione peritale conclusiva del C.T.U.).

### **VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.**

Per quanto riguarda la consistenza, lo stato di fatto e di diritto e la regolarità urbanistica del lotto si rimanda integralmente alla C.T.U. depositata in atti e visionabile presso lo studio del professionista delegato (Tel. 0835/335121 e 348/3868984), nonché pubblicata, unitamente all'ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita, sui seguenti siti internet:

[www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it); [www.tribunale.matera.giustizia.it](http://www.tribunale.matera.giustizia.it); [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it);  
[www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it).

In particolare, si segnala che l'immobile oggetto di pignoramento risulta interamente di proprietà della parte debitrice e lo stesso risulta così gravato:

ISCRIZIONE CONTRO del 26/09/2007- Registro particolare 1793 Registro Generale 11054 Pubblico Ufficiale IANARO VINCENZO Repertorio 3790/2388 del 21/09/2007;

IPOTECA VOLONTARIA derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario

Annotazione n.561 del 12/07/2010 (Riduzione di somma)

Annotazione n.562 del 12/07/2010 (Quietanza e conferma).

TRASCRIZIONE CONTRO del 13/01/2022 – Registro particolare 212 Registro Generale 251

Pubblico Ufficiale Tribunale di Matera Unep Repertorio 1602 del 30/11/2021

Atto esecutivo o cautelare-Verbale di pignoramento immobili.

### **AVVISA**

che il giorno **10/03/2025, alle ore 15:15**, presso l'aula B sala aste telematiche, posta al piano I del Tribunale di Matera (Via Aldo MORO), verrà celebrata, alla presenza del sottoscritto professionista delegato, la **VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITA' SINCRONA.**

### **PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA D'ACQUISTO CON MODALITA' ANALOGICA.**

1. Ogni offerente, tranne il debitore, personalmente oppure a mezzo di procuratore legale munito di relativa procura speciale, entro le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita e non prima di 60 giorni dalla data del presente avviso, dovrà presentare l'offerta d'acquisto redatta in bollo da € 16,00 ed in busta chiusa presso lo studio legale del professionista delegato, sito in Matera (MT), alla Via Pietro Nenni n.28, dando preferibilmente preavviso telefonico (Tel. 0835/335121 e 348/3868984). Sulla busta dovranno essere indicate soltanto le generalità del soggetto che presenta l'offerta, che può essere anche persona diversa

dall'offerente, il nome del G.E., del professionista delegato e la data della vendita ed a cura del ricevente l'ora del deposito. Nessuna altra indicazione (né il numero o il nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita e/o altro) deve essere apposta sulla busta, pena l'esclusione dell'offerta di acquisto.

**L'offerta dovrà contenere:**

2. Il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, possibilmente un 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 l'aula B – sala aste telematiche – posta al I piano del Tribunale di Matera. Qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; in caso di aggiudicazione per escludere il bene staggito dalla comunione legale dei beni è necessario che il coniuge non offerente partecipi alla seduta della gara e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. Qualora l'offerente sia una persona minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da allegare all'offerta. Qualora l'offerente agisca in qualità di legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato il certificato della Camera di Commercio da cui risultino i poteri ovvero la procura e/o l'atto di nomina che giustifichi tali poteri. Qualora l'offerente sia una società, dovranno essere indicati i dati identificativi, inclusa la partita IVA e/o il codice fiscale, allegando copia semplice del certificato della Camera di Commercio da cui risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente per la partecipazione alla vendita, risalente a non più di 3 mesi. L'offerta può essere fatta anche da mandatario oppure da procuratore legale munito di relativa procura speciale da allegare;

3. I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

4. L'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore fino ad  $\frac{1}{4}$  del valore indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione, il tempo ed il modo del pagamento, che non potrà essere comunque superiore a 90 giorni, 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.

5. L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

6. All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente e del coniuge in regime di comunione legale dei beni, nonché l'assegno circolare non trasferibile, rilasciato da un istituto di credito a scelta dell'offerente, intestato a "**Procedura Esecutiva Immobiliare N. 99/2021 R.G.E. 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.

7. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito oppure se è inferiore di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo posto a base d'asta oppure se l'offerente non presta la cauzione nella misura sopra indicata.

8. L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi di cui all'art. 571 c.p.c., e l'offerente è tenuto a presentarsi all'asta sopra indicata.

9. Le buste saranno aperte il giorno fissato per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti. In ipotesi di mancata partecipazione degli offerenti si procederà ugualmente alla gara ed all'eventuale aggiudicazione, la quale sarà comunicata dal professionista delegato.

**PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA DI ACQUISTO CON MODALITA' TELEMATICA.**

1. L'offerente che intenda partecipare ad una vendita con modalità telematica dovrà presentare l'offerta accedendo al Portale delle Vendite Pubbliche che si raggiunge, alternativamente, attraverso i seguenti indirizzi: [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it), oppure, [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it).

2. L'offerta dovrà essere trasmessa, ai sensi dell'art. 12 D.M. 31/2015, mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", che può essere richiesta al gestore della vendita telematica dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta e le cui credenziali di accesso saranno rilasciate dal gestore medesimo, previa identificazione del richiedente. In alternativa, l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa, ai sensi dell'art. 12, comma V, D.M. 32/2015, a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "casella di posta elettronica certificata per la vendita".

3. Si ribadisce che l'offerta dovrà essere presentata entro le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita e non prima di 60 giorni dalla data del presente avviso.

4. L'offerta da proporre con modalità telematica dovrà contenere l'indirizzo della casella PEC utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26/02/2015 n. 32;

5. In particolare, l'offerta dovrà essere presentata sulla scorta di quanto stabilito dall'art. 12 del D.M. 26 febbraio 2015, che si riporta integralmente di seguito:

"1. L'offerta per la vendita telematica deve contenere: a) i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; b) l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura; c) l'anno e il numero di ruolo generale della procedura; d) il numero o altro dato identificativo del lotto; e) la descrizione del bene; f) l'indicazione del referente della procedura; g) la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto; i) l'importo versato a titolo di cauzione; l) la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l); n) l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento; o) l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.

2. Quando l'offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall'autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell'International Organization for Standardization.

3. L'offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all'articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. Quando l'offerta è formulata da più persone alla stessa deve essere

allegata la procura rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La procura è redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata e può essere allegata anche in copia per immagine.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26".

6. Per maggiore chiarezza e completezza del presente avviso di vendita si richiama quanto stabilito in materia di presentazione delle offerte con modalità analogica, se ed in quanto compatibili con la presente modalità, con le precisazioni di seguito illustrate:

a) Quanto al punto 1, che quivi s'intende per ripetuto e trascritto integralmente, con la precisazione e disposizione che il pagamento del bollo di € 16,00, dovuto come per legge, dovrà essere effettuato con modalità telematica e, quindi, tramite bonifico bancario oppure carta di credito, la cui ricevuta di pagamento dovrà essere allegata all'offerta;

b) Quanto ai punti 2, 3, 4 e 5, che quivi s'intendono per ripetuti e trascritti;

c) Quanto al punto 6, che quivi s'intende per ripetuto e trascritto integralmente, con la precisazione che deve essere allegata la prova di aver eseguito il deposito della cauzione, sempre in ragione del 10% dell'offerta formulata, mediante bonifico bancario sul conto corrente del gestore acceso presso la Banca Sella S.p.A. con IBAN IT02A0326812000052914015770. La cauzione dovrà essere effettivamente accreditata almeno 5 giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte offerte di acquisto. Per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale, al professionista delegato, né ad altro elemento che consenta l'identificazione della procedura;

d) Quanto ai punti 7, 8 e 9, che quivi s'intendono per ripetuti e trascritti integralmente;

7. Gli esiti della verifica dell'avvenuto versamento delle cauzioni saranno comunicati all'operatore di sala d'asta oppure al professionista delegato, non prima di 180 minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

8. Il presentatore dell'offerta telematica dovrà inserire nell'offerta sia i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha preventivamente proceduto al versamento della cauzione, che l'IBAN da utilizzare per la restituzione della stessa cauzione in caso di mancata aggiudicazione del bene posto in vendita.

9. Si precisa nuovamente, anche per questa modalità di presentazione, che le offerte di acquisto non saranno efficaci se perverranno oltre il termine indicato, se risulteranno inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta oppure se l'offerente non presterà la cauzione nella misura sopra indicata.

10. In caso di offerta telematica, entro l'orario di scadenza previsto dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna dell'offerta medesima.

11. Per ogni ulteriore chiarimento, si rinvia alle informazioni dettagliate contenute nel manuale dell'utente per la presentazione dell'offerta telematica, disponibile sul Portale dei Servizi Telematici, cui si invita di prendere attentamente visione.

## **DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE. AGGIUDICAZIONE.**

Nel giorno, all'orario e nel luogo indicati per la vendita, con la partecipazione degli offerenti telematici, che vi prenderanno parte on line e degli offerenti analogici, che vi prenderanno parte, comparando personalmente, saranno aperte le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista ed esaminate unitamente a quelle analogiche.

### **1. IN CASO DI UNICA OFFERTA:**

- Se l'offerta è pari oppure superiore al prezzo a base d'asta si procederà all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente;

- Se l'offerta è inferiore al prezzo a base d'asta in misura non superiore ad  $\frac{1}{4}$ , si procederà all'aggiudicazione SALVO CHE:

1.1. Il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;

2.1 Siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo a base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;

- Se l'offerta è pari oppure superiore ad  $\frac{1}{4}$  del prezzo a 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 a base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

**2. IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE** valide si inviteranno gli offerenti a fare una gara sull'offerta più alta ed in questa ipotesi, in caso di adesione da parte degli offerenti, i rilanci effettuati in via telematica saranno riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita; del pari i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

1.2. Il termine di 3 minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

2.2. In caso di adesione alla gara:

a) se gli offerenti aderiscono alla gara, il bene verrà aggiudicato al migliore offerente (allorché siano trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta senza che 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.;

b) se gli offerenti non aderiscono alla gara:

I. 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.;

II. in caso di offerte al medesimo prezzo, qualora questa 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 della cauzione 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 formalizzato l'offerta.

3. Immediatamente dopo la gara, saranno restituiti gli assegni circolari agli offerenti non aggiudicatari analogici, così come la cauzione prestata dall'offerente telematico all'IBAN indicato nell'offerta.

4. 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.

5. In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo e degli oneri anche fiscali, spese di vendita (formalità di registrazione, trascrizione, voltura catastale e quant'altro necessario ed occorrente per il trasferimento del bene), che sono a suo carico, le quali forfettariamente vengono stabilite nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo – comunque – conguaglio, somma da versarsi nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza, entro 90 giorni dall'aggiudicazione. In particolare, le spese ed il compenso del professionista delegato saranno quantificate ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia e dell'ordinanza di vendita, id est nella misura della metà del compenso relativo alla fase di trasferimento e, quindi, poi comunicate all'aggiudicatario, sul quale incombono. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

6. L'importo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione versata, e delle spese dovrà essere versato dall'aggiudicatario sul conto corrente intestato a **"Procedura Esecutiva Immobiliare N. 99/2021 R.G.E. Tribunale di Matera"** ed aperto presso la Banca Nazionale del Lavoro, presente all'interno del Palazzo di Giustizia di Matera, che sarà poi comunicato a cura del professionista delegato. La ricevuta del saldo del prezzo e delle spese, così come innanzi determinate, dovrà essere depositata presso lo studio del professionista delegato dott. Bruno Mario GUARNIERI in Matera (MT), alla Via Pietro Nenni n.28, entro e non oltre il termine massimo fissato per il saldo del prezzo di aggiudicazione.

7. Nel caso in cui 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 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. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta 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.

8. In caso di aggiudicazione l'offerente, in caso di immobile 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. Lvo n. 385/1993 (mutuo fondiario), dovrà versare direttamente al creditore fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al credito dell'istituto mutuante 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

cod. civ., depositando la relativa quietanza presso lo studio del professionista delegato dott. Bruno Mario GUARNIERI. Inoltre dovrà versare al medesimo professionista delegato l'eventuale residuo del prezzo nonché 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 90 giorni dall'aggiudicazione, così come in precedenza già descritto.

**9.** L'aggiudicatario dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio in Matera, ove ha sede il Tribunale ed il Giudice competente, ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza le notificazioni e le comunicazioni saranno eseguite presso la cancelleria del Tribunale.

**10.** In caso di infruttuoso esperimento della prima vendita alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione si fisserà un nuovo esperimento d'asta.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

a) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, anche in relazione a quanto disposto dal d.P.R. n. 380/2001, nella consistenza indicata nella perizia redatta dal CTU, con i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni dell'edificio ai sensi di legge, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli, il tutto così come fino ad oggi posseduto dalla parte debitrice eseguita ed alla stessa pervenuto.

b) La vendita avviene a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

c) 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 dall'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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

d) 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, così come integrata e modificata 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.

e) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni etc.) saranno fornite dal professionista delegato.

f) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita eventuali iscrizioni, saranno cancellate a cura ed a spese della procedura, giusta ordinanza del G.E.; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura, giusta ordinanza del G.E. sopra menzionata.

g) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita nonché le spese per il trasferimento dell'immobile (registrazione, trascrizione, voltura catastale etc.) sarà a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà essere saldato nel termine previsto per il saldo del prezzo di aggiudicazione.

h) Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge nonché le disposizioni di cui alla delega di vendita del G.E.

i) Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o dinanzi al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio in Matera (MT), alla Via Pietro Nenni n.28, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni (Tel. 0835/335121 -348/3868984), ovvero, dal gestore della vendita telematica ut supra indicato, presso la sala aste telematiche posta all'interno del Tribunale di Matera (aula B, posta al piano I).

#### **PUBBLICITA' LEGALE**

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico nel seguente modo: Il presente avviso di vendita, l'ordinanza di vendita e copia della relazione di stima del CTU con i suoi allegati sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti pubblicitari che saranno svolti a cura della EDISERVICE s.r.l.: pubblicazione sui siti internet [www.tribunale.matera.it](http://www.tribunale.matera.it); [www.asteanunci.it](http://www.asteanunci.it); [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it); <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>

- 1) Almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- 2) Pubblicazione sul sito internet/web TV [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella sezione dedicata alle vendite giudiziarie del Tribunale di Matera;
- 3) Pubblicazione sul quindicinale a diffusione nazionale "Rivista Aste Giudiziarie";
- 4) Invio dell'estratto, attraverso il servizio Postal Target ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito;
- 5) Pubblicazione dell'avviso di vendita sui principali siti internet immobiliari privati ([www.casa.it](http://www.casa.it); [www.annunci.ebay.it](http://www.annunci.ebay.it); [www.secondamano.it](http://www.secondamano.it); [www.idealista.it](http://www.idealista.it); [www.bakeka.it](http://www.bakeka.it); [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)), tramite il servizio Gestionale Aste;

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e seguenti c.p.c. sono eseguite dal professionista delegato nel luogo sopra indicato.

Maggiori informazioni possono essere richieste presso il professionista delegato nonché custode dell'immobile dott. Bruno Mario GUARNIERI con studio in Matera (MT), alla Via Pietro Nenni n.28, recapiti: Tel. 0835/335121 e 348/3868984, PEC: [brunomario.guarnieri@pec.commercialisti.it](mailto:brunomario.guarnieri@pec.commercialisti.it).

Matera 14 Gennaio 2025.

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

**Dott. Bruno Mario GUARNIERI**