



**TRIBUNALE DI MATERA**  
**Area Procedure Concorsuali**

**Liquidazione del Patrimonio n. 3/2019 R.G.**

**Giudice Delegato: dott.ssa Tiziana Caradonio**

**Liquidatore: avv. Maria Vincenza Fatima Di Noia**

**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**  
**CON MODALITA' TELEMATICA**

La sottoscritta avv. Maria Vincenza Fatima Di Noia, con studio in Matera alla via Chiancalata n. 16 - cell 3286681799 – email: mavi.dinoia@gmail.com – PEC della procedura: mtlp32019@efipec.it, nominata liquidatore della Liquidazione del Patrimonio in epigrafe,

**AVVISA**

che a decorrere dal giorno **10/01/2025** (con inizio alle ore 12:00) al giorno **20/01/2025** (con termine alle ore 12:00) avrà luogo in via esclusiva una procedura competitiva di vendita telematica, accessibile dal sito [www.doauction.it](http://www.doauction.it), del seguente **LOTTO UNICO**:

**1) Intera proprietà di fabbricato destinato a civile abitazione, sito nel comune di Scanzano Jonico (MT) alla via E. De Martino n. 48, costituita da due unità immobiliari destinate a civile abitazione e box auto, prezzo di stima € 137.672,00:**

- Abitazione censita al Foglio 59, part. 884, sub 8, cat. A/2, cl. 2, cons. 9 vani, sup. cat. 171 mq, rendita € 790,18, piani S1, T, 1, 2;
- Box auto censito al Foglio 59, part. 884, sub 7, cat. C/6, cl. 1, cons. 17 mq, sup. cat. 20 mq, rendita € 50,04, piano S1.

**2) Stock di arredamento presente all'interno dell'abitazione (al piano 1 e 2) sita in Scanzano Jonico (MT) alla via E. De Martino n. 48, prezzo di stima complessivo € 1.500,00**

DESCRIZIONE STOCK ARREDAMENTO: n. 1 letto matrimoniale in ferro battuto; n. 1 cassapanca in legno massello; n. 1 cameretta per bambini MIBB completa di cassetiera-fasciatoio, culla, letto singolo, armadietto due ante per bambini, mensola, lampadario.

## SITUAZIONE URBANISTICA

Come risulta dalla perizia a firma dell'Ing. Antonio Massimiliano Ianuzziello, **la rappresentazione catastale in pianta del fabbricato, risulta in parte difforme da quanto accertato in loco e manca il certificato di agibilità.**

In particolare, risultano difformità al piano interrato ed al piano secondo oltre la presenza di un pergolato sul prospetto posteriore. Le difformità risultano anche dalle planimetrie catastali. Al piano interrato (all. 05 della perizia) oltre a piccole variazioni delle tramezzature, vi è mutamento di destinazione d'uso da deposito a tavernetta (all. 07 foto nn. 4 e 5). Tale abuso non risulta sanabile se non tramite ripristino. Per poter ottenere il certificato di agibilità è necessario ripristinare lo stato di fatto, demolendo le opere abusive.

*Si avverte, pertanto, che considerate le irregolarità urbanistiche rilevate in perizia, in particolare quella relativa alla zona adibita a tavernetta quale irregolarità non sanabile, se il ripristino tramite demolizione delle opere abusive viene richiesto dal Notaio, esso dovrà avvenire, a spese dell'aggiudicatario, prima dell'atto di vendita, ossia prima del perfezionamento della vendita innanzi al Notaio.*

Qualora il Notaio non richieda il ripristino delle irregolarità non sanabili ai fini del perfezionamento dell'atto di vendita, comunque l'aggiudicatario, ricorrendone i presupposti, potrà avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 46, 5° comma, del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dell'art. 40, 6° comma, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47. Gli abusi urbanistici dovranno, quindi, successivamente essere regolarizzati a cura e spese dell'acquirente, ove le normative di tempo in tempo vigenti lo consentano; in difetto l'immobile dovrà essere rimesso in pristino, a spese e cura dell'acquirente.

Qualora il perfezionamento della vendita non avvenga per motivi imputabili all'aggiudicatario, l'aggiudicazione verrà revocata e la procedura potrà trattenere, a titolo di penale, il 10% del prezzo offerto versato quale cauzione dall'aggiudicatario, salvo il maggior danno.

Si fa presente che, per quanto detto sopra, il prezzo del ripristino è stato valutato in perizia e decurtato dal prezzo di vendita. Per tale motivo, essendo la valutazione peritale del fabbricato più bassa del valore di mercato dei beni immobili, non sono ammesse offerte inferiori al prezzo base d'asta.

<b>PREZZO A BASE D'ASTA:</b>	<b>€ 139.172,00</b>
<b>SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA:</b>	<b>€ 2.500,00</b>
<b>CAUZIONE: <u>NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO</u></b>	

## PROCEDURA DI VENDITA

Tutti gli interessati a partecipare dovranno procedere alla registrazione gratuita sul sito [www.doauction.it](http://www.doauction.it), accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nel presente avviso di vendita.

Al momento della registrazione, a ciascun utente viene richiesto di scegliere un nome utente ed una *password* allegando un valido documento di identità, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle singole aste.

Se l'offerente è una persona giuridica dovrà registrarsi come tale nell'apposita sezione, indicando i dati societari richiesti e avendo cura di allegare i relativi documenti richiesti.

Se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovrà provvedere ad indicare alla procedura prima del trasferimento del bene, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene; di contro, se l'offerente coniugato in regime di comunione intende acquistare al di fuori di tale comunione, dovrà produrre, in seguito all'aggiudicazione e prima dell'atto di trasferimento del bene innanzi al Notaio, idonea dichiarazione di esclusione dei beni dalla comunione, resa ai sensi dell'art. 179 c.c.

Se l'offerente è coniugato in regime di separazione dei beni potrà acquistare un immobile all'asta in comunione, fornendo alla procedura, prima del trasferimento del bene innanzi al Notaio, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene. La rappresentanza potrà essere conferita mediante procura speciale notarile. L'acquisto sarà così soggetto alla disciplina della comunione ordinaria.

Il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura (anche non notarile), riportante tutti i riferimenti del terzo per cui partecipa, nonché del lotto in vendita per il quale intende procedere inviando la stessa prima della registrazione all'indirizzo Pec [commissionario.edicom@pec.it](mailto:commissionario.edicom@pec.it).

In caso di procura rilasciata da parte di persona fisica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante da allegare inviando la stessa all'indirizzo Pec [commissionario.edicom@pec.it](mailto:commissionario.edicom@pec.it) prima della registrazione.

In caso di procura rilasciata da parte di persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante, oltre a copia fotostatica di visura camerale in corso di validità della società delegante inviando la stessa all'indirizzo pec [commissionario.edicom@pec.it](mailto:commissionario.edicom@pec.it) prima della registrazione.

Il delegato partecipante all'asta è responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale.

In ogni caso, non saranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare".

Terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara.

All'esito della gara telematica il Commissionario comunicherà sulla pec/mail della procedura la relazione finale di gara (contenente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario provvisorio ed attestante l'avvenuta acquisizione delle somme previste a titolo di cauzione).

Al fine di garantire la massima partecipazione ed assicurare il miglior realizzo alla procedura, in caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei tre minuti antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori tre minuti fino all'esaurimento definitivo delle offerte.

L'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità.

Le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal Commissionario a mezzo mail e/o posta certificata.

**\*\* Per essere ammesso alla vendita, ciascun offerente deve comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria a garanzia dell'offerta **pari al 10% del prezzo offerto**. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario (se previsto, a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate nel portale) sul conto corrente intestato a: **GRUPPO EDICOM SPA IBAN IT90E0326804607052737800862 – Banca Sella Spa.****

**Il bonifico dovrà contenere nella causale: RG 3/2019 Lotto Unico Tribunale di Matera, e quanto indicato nel portale (id asta). L'accredito, nel conto indicato, dovrà pervenire entro le ore 12:00 del primo giorno feriale antecedente a quello del termine della gara.**

In seguito, accedendo all'asta dal sito precedentemente indicato, tramite l'apposita funzione "Fai un'offerta", sarà necessario procedere all'inserimento dei dati richiesti negli appositi campi, riguardanti il bonifico effettuato, entro i termini indicati per l'accredito, **pena l'esclusione alla partecipazione alla gara.**

La restituzione della cauzione per gli offerenti non vincitori della gara avviene con le seguenti modalità: 1) se la cauzione è stata costituita a mezzo di carta di credito il ripristino della sua piena disponibilità avviene entro 48 ore dalla richiesta o, se non vi è

richiesta, automaticamente al termine della gara; 2) se la cauzione è stata versata a mezzo bonifico bancario, il Commissionario procederà alla sua restituzione con ordine di bonifico entro 48 ore dalla richiesta o se non vi è richiesta dell'interessato, dal termine della gara. Per tutte le ulteriori richieste, in merito alla gestione delle cauzioni, l'offerente non aggiudicatario potrà contattare il soggetto specializzato all'indirizzo mail: [info@doauction.com](mailto:info@doauction.com) specificando gli estremi dei pagamenti effettuati.

Le somme incamerante dal Commissionario, versate dal soggetto dichiarato aggiudicatario provvisorio a titolo di cauzione verranno trasferite con ordine di bonifico sul conto corrente IBAN della Procedura.

Il Commissionario porrà a carico dell'acquirente i propri compensi sul prezzo di aggiudicazione pari al **3%, oltre iva**, per l'attività svolta.

**\*\* Il pagamento del saldo di aggiudicazione** dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario a termine della gara e comunque **entro e non oltre 60 giorni dall'aggiudicazione sul conto corrente** della Procedura intestato a: **LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO N. 3/2019 - IBAN IT17H 01005 16100 0000 00019474 Banca Nazionale del Lavoro – Matera.**

La procedura di vendita potrà dirsi conclusa solo quando anche i compensi del Commissionario - come sopra descritti, saranno integralmente corrisposti. Il pagamento delle commissioni, oltre IVA di legge, dovrà essere versato direttamente a mezzo bonifico bancario (o se previsto, a mezzo carta di credito secondo le indicazioni riportate a sistema) intestato a **GRUPPO EDICOM SPA - IBAN IT16D0326804607052737800861** entro e non oltre il termine di giorni **15 (quindici)** decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria, accedendo al menù "profilo", sezione: "aggiudicazioni" e selezionando Banca Sella, avendo cura di registrare l'avvenuto pagamento.

In caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini sopra indicati, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la Liquidazione del Patrimonio procederà a incamerare la cauzione a titolo di penale salvo la possibilità al diritto al risarcimento del maggior danno. Qualora, come detto sopra, il perfezionamento della vendita non avvenga per motivi imputabili all'aggiudicatario, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la procedura potrà trattenere, a titolo di penale, il 10% del prezzo offerto versato quale cauzione, salvo il maggior danno.

In tali casi, la procedura potrà indire un nuovo esperimento ovvero decidere di dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la miglior seconda offerta. I compensi spettanti al Gruppo Edicom Spa, per l'attività svolta, dovranno ad ogni modo essere versati dall'aggiudicatario dichiarato decaduto.

Qualora la sottoscritta, di concerto con l’Autorità Giudiziaria, dovesse ritenere, per qualunque ragione, di non dover più perfezionare la vendita in favore dell’aggiudicatario provvisorio risultante all’esito della gara telematica, il Commissionario, previa comunicazione scritta da parte del sottoscritto Liquidatore, provvederà a restituire la cauzione versata all’aggiudicatario provvisorio con le modalità sopra indicate.

Le eventuali offerte migliorative per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione a norma dell’art. 107, co. 4, LF, dovranno pervenire all’indirizzo PEC della procedura, entro il termine di 10 giorni dall’aggiudicazione provvisoria, la quale si riserva di valutare nell’esclusivo interesse della procedura la facoltà di sospendere la vendita.

Il bene potrà essere visionato, previa richiesta da effettuarsi a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche, o contattando il Commissionario ai recapiti sotto indicati.

Il Commissionario fornirà ogni utile informazione anche telefonica o tramite e-mail/pec agli interessati sulle modalità di vendita, sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni posti in asta.

**\*\*** La presentazione dell’offerta presuppone l’integrale conoscenza del presente avviso di vendita e della perizia di stima, che si darà comunque per conosciuta al momento di presentazione della domanda di partecipazione, nonché di ogni altra informazione inerente le modalità, le condizioni della vendita, lo stato di fatto e di diritto dei beni staggiti.

### **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

**\*\*** La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, 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 non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell’articolo 2922 c.c. L’esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici ed ambientali, eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza, anche se occulti o non evidenziati nella relazione peritale, non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a carico dell’aggiudicatario.

**\*\*** Il bene verrà venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti o sequestri conservativi, che saranno cancellati a cura e spese dell’aggiudicatario.

Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione della sentenza di apertura della liquidazione del patrimonio, potranno essere cancellate in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo. Ogni formalità per la cancellazione sarà espletata a cura e spese dell'aggiudicatario. Non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili.

**\*\*** La presente vendita è soggetta ad imposta di registro o iva secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Liquidatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Liquidatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del D.P.R. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica).

L'aggiudicatario definitivo sarà tenuto in solido, ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente.

Gli organi della procedura si riservano, senza obbligo di motivazione, di sospendere od interrompere l'asta telematica in accordo con l'Autorità Giudiziaria.

**\*\*** La proprietà del bene verrà trasferita all'aggiudicatario tramite atto notarile, a seguito del versamento integrale del prezzo e dell'importo dovuto per tutte le spese di trasferimento (ivi compresi gli oneri di vendita del commissionario).

*Qualora il Notaio richieda il ripristino tramite demolizione delle opere abusive sopra richiamate, esso dovrà avvenire, a spese dell'aggiudicatario, prima dell'atto di vendita.*

L'atto di vendita verrà stipulato dinanzi ad un Notaio scelto dal Liquidatore.

Le spese relative al pagamento del compenso del Notaio, le ulteriori spese notarili, le spese di registrazione, i bolli, gli oneri fiscali, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte, gli altri oneri e diritti e le spese per il perfezionamento dell'atto del trasferimento della proprietà sono a carico dell'aggiudicatario, come pure le spese per l'acquisizione del certificato energetico previsto d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.

L'aggiudicatario, prima dell'avvio delle operazioni di trasferimento, dovrà recapitare alla procedura apposita dichiarazione con la quale espressamente dichiara di essere perfettamente a conoscenza - assumendosene ogni rischio ed esentando il

Liquidatore da ogni responsabilità al riguardo – dello stato dei luoghi, e della relativa situazione amministrativa e urbanistica.

Prima del completamento delle operazioni di vendita, si darà notizia mediante comunicazione, da parte del Liquidatore, a ciascuno dei creditori ipotecari o, comunque, muniti di privilegio speciale.

**\*\*** Eventuali adeguamenti dell'immobile e dei suoi impianti alle norme in materia di tutela ecologica, ambientale, energetica nonché, in generale, alle disposizioni di legge vigenti, sono a carico esclusivo dell'acquirente. Sarà, inoltre, onere dell'acquirente, a propria cura e spese, la dotazione della certificazione tecnico/amministrativa prevista dalle vigenti normative, dispensando espressamente la procedura fallimentare della produzione ed allegazione (es. attestato prestazione energetica, conformità impianti).

L'immobile è privo di attestato di prestazione energetica, la produzione di tale documento sarà a totale cura e a spese dell'aggiudicatario il quale dovrà depositarlo alla Procedura entro il termine perentorio stabilito per il saldo prezzo.

Relativamente ad ogni condizione di vendita non espressamente indicata nel presente avviso si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sui portali [www.doauction.it](http://www.doauction.it) e [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it).

### **ADEMPIMENTI PUBBLICITARI**

Copia del presente avviso, unitamente alla perizia di stima, sarà pubblicato all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it> a norma dell'art. 490, co. 1, c.p.c.

Copia del presente avviso di vendita, unitamente alla perizia di stima, sarà pubblicata e visionabile sui siti autorizzati dal D.M. 31/10/2006: [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it); [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it); [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it); [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) .

Apposite campagne pubblicitarie saranno eseguite attraverso canali commerciali individuate dal Commissionario oltre che apposite campagne Facebook.

Matera lì 19 novembre 2024

Il Liquidatore

Avv. Maria Vincenza Fatima DI NOIA