

## TRIBUNALE DI MATERA

### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

#### **Procedimento Esecutivo Immobiliare N.135/08 R.G.E.**

L'avvocato **Gaetano Di Caro**, professionista delegato ai sensi dell'art.591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione procederà, **il giorno 09 gennaio 2025, alle ore 17.00**, in Matera, in via Protospata n.16, alla **vendita, senza incanto**, del seguente bene immobile qui di seguito descritto, **sito nel Comune di Ferrandina (MT)**:

#### **LOTTO UNICO**

- piena proprietà di un **appartamento** per civile abitazione sito in Ferrandina, con accesso tramite scala dal viale Papa Giovanni XXIII n.8, primo piano, della superficie utile calpestabile di metri quadri **137,00** circa, composto da ingresso, cucina, soggiorno, sala da pranzo, n.2 camere da letto, bagno, n.2 ripostigli e n.3 balconi. L'immobile, in buono stato di conservazione e manutenzione, è ubicato in zona centrale dell'abitato di Ferrandina ed è provvisto di impianto elettrico, idrico e fognante, tutti risultanti adeguati ed a norma. Confina a nord con altra proprietà, ad est con strada privata, a sud con vano scala e ad ovest con viale Papa Giovanni XXIII. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Ferrandina al **foglio 44, particella 639, Sub 2**, Categoria A/3, Classe 3, Consistenza 6 vani, r.c. Euro 449,32.

**Prezzo base ribassato: € 37.500,00**

**Offerta minima per la partecipazione all'asta: € 28.125,00**

**Rilancio minimo in caso di gara: € 700,00**

In relazione alla vigente normativa urbanistica, dalla documentazione tecnica in atti, redatta dal geom. Paolo Meligeni in data 15.03.2013, depositata in Cancelleria – Ufficio Esecuzioni Immobiliari in data 19.03.2013, risulta quanto segue:

- l'immobile risulta provvisto della "Autorizzazione per Esecuzione Lavori Edili" N.5/1967, rilasciata in data 14.03.1967 dal Comune di Ferrandina per la realizzazione di un fabbricato per civile abitazione;
- non è mai stato rilasciato il certificato di agibilità, che va richiesto ai competenti uffici del Comune previa acquisizione della documentazione necessaria, con un costo occorrente che ammonta, in via presuntiva e

cautelativa, a complessivi € 2.000,00; tale costo è stato già detratto dal prezzo di stima dell'immobile;

- non risulta la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione, ad eccezione delle trascrizioni ed iscrizioni oggetto della presente procedura.

Circa la consistenza, la regolarità e/o sanabilità urbanistica dell'immobile innanzi descritto, si fa riferimento alla già citata relazione tecnica, redatta dal geom. Paolo Meligeni, il tutto senza alcuna responsabilità per la presente procedura.

L'aggiudicatario, se ed in quanto ve ne siano i presupposti, potrà, tuttavia, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.40, comma sesto della legge n.47 del 28 febbraio 1985 e dell'art.46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380. Si dà atto che trattandosi di vendita forzata e non di vendita negoziale non risulta allegata la certificazione energetica prevista dal D.Lgs. n.192/2005 e successive modifiche, né il relativo attestato. Gli eventuali costi per l'acquisizione dell'ACE sono posti a carico dell'aggiudicatario.

#### **AVVERTE**

che, come segnalato nella relazione tecnica di stima del C.T.U., depositata in atti e visionabile su rete internet agli indirizzi [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.tribunale.matera.it](http://www.tribunale.matera.it) e [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) o presso lo studio del Professionista Delegato, Avv. Gaetano Di Caro, in Matera alla Via Protospata n.16 (0835/332616), **l'immobile è attualmente in possesso del figlio del proprietario debitore esecutato.**

#### **MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

1. Le offerte di acquisto in bollo dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Studio del Professionista Delegato, Avv. Gaetano Di Caro, in Matera -Via Protospata n.16- a partire dal 10 dicembre 2024 (60° giorno successivo alla data del presente avviso) dalle ore 9.30 alle ore 12,30, fino al giorno precedente la data della vendita, ad eccezione del sabato. Sulla busta dovranno essere indicati, a cura del ricevente, solamente il nome, previa identificazione, di chi materialmente presenta l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, il nome del Professionista Delegato, la data della vendita e l'ora del deposito. Nessuna altra indicazione – né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta o altro – deve essere apposta sulla busta.

L'offerta di acquisto può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale.

2. Il termine di versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, è di 90 gg. dalla aggiudicazione, salva l'indicazione di un termine inferiore nell'offerta.

3. L'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, 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, dovrà essere indicato il regime patrimoniale dei coniugi e, in caso 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 cod.civ.. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare; in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;
- i 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 di vendita; il tempo ed il modo del pagamento 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;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.

4. 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 offerente, risalente a non più di tre mesi.

All'offerta andrà, altresì, allegato un assegno circolare non trasferibile intestato alla "procedura esecutiva immobiliare N.135/08 R.G.E. Tribunale di Matera" rilasciato da un Istituto di Credito scelto dall'offerente, di importo pari al **10%** del prezzo offerto, a titolo di **cauzione**, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

5. L'avvocato che presenti l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, deve dichiarare il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta presso lo studio del Professionista Delegato nei tre giorni dall'incanto depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, il tutto ai sensi dell'art.583 c.p.c.. In mancanza, l'aggiudicazione diventa definitiva al nome dell'avvocato.

6. 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.

7. Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel comune di Matera ai sensi dell'art.582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la cancelleria.

8. In caso di aggiudicazione, gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le 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 di 90 giorni dalla aggiudicazione o nell'eventuale termine inferiore indicato dall'offerente nell'offerta, 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. 15.10.2015 n.227).

9. Il pagamento del saldo del prezzo e degli oneri e spese di vendita come sopra specificati dovrà essere effettuato dall'aggiudicatario a mezzo di assegno circolare intestato alla "procedura esecutiva immobiliare N.135/08 R.G.E. Tribunale di Matera" da depositare nello studio del professionista delegato nel

termine innanzi indicato (90 giorni dall'aggiudicazione, salva l'indicazione di un termine inferiore nell'offerta).

10. Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 60 secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a € 700,00. Il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. All'offerente che non sia risultato aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita.

11. Le buste saranno aperte alla presenza degli offerenti comparsi, delle parti e dei loro avvocati, il giorno e all'ora indicati nel presente avviso.

**In caso di unica offerta:**

- se l'offerta è pari o superiore ad  $\frac{1}{4}$  del prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è inferiore al prezzo base d'asta in misura non inferiore a un  $\frac{1}{4}$  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 a norma dell'art.588 c.p.c., nel quale caso 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 a fare una gara sull'offerta più alta:

-se gli offerenti aderiscono alla gara, il bene verrà aggiudicato al miglior offerente (allorché siano trascorsi 60 secondi 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.;

-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 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.;
2. in caso di offerte al medesimo prezzo, qualora questo 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 prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

12. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione di ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, direttamente dall'istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato mediante bonifico sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al delegato l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con la relativa nota di iscrizione e di ricevuta di avvenuta registrazione dell'atto. In caso di revoca dell'aggiudicazione, e sempre che l'istituto mutuante ne abbia fatto espressa richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.

13. 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 del 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 innanzi indicate; l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito.

## **CONDIZIONI DELLA VENDITA**

1. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 06 giugno 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 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 del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

2. 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 e permesso in sanatoria entro 120 giorni dal decreto di trasferimento.
3. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellati a cura e spese della procedura.
4. 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 della procedura.
5. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
6. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

### **PUBBLICITA' LEGALE**

Della vendita sarà data notizia mediante pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche", come previsto dall'art. 490, comma 1, c.p.c..

Breve annuncio, nonché il testo integrale del presente avviso di vendita unitamente alla perizia di stima, saranno inseriti sul sito internet ufficiale del Tribunale [www.tribunale.matera.it](http://www.tribunale.matera.it) e sui siti [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) e [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'udienza.

Estratto del presente avviso sarà pubblicato sul quindicinale "Rivista Aste Giudiziarie" almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la

presentazione delle offerte, nella pagina periodica dedicata agli annunci del Tribunale o della Corte d'Appello.

Estratto dell'avviso di vendita sarà inviato ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito attraverso il servizio "Postal Target".

Il presente avviso sarà pubblicato 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.

Maggiori informazioni presso lo studio dell'Avv. Gaetano Di Caro, che è stato anche nominato custode giudiziario, in Matera, alla via Lupo Protospata n.16, tel./fax 0835/332616.

Tutte le attività che a norma degli artt. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato avv. Gaetano Di Caro presso il proprio studio. L'avv. Di Caro provvederà alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. il giorno fissato per la vendita.

Matera, 11.10.2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Gaetano DI CARO