

TRIBUNALE DI MATERA
AREA ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura Esecutiva Immobiliare n. 81/2014 R.G.E.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

L'avv. Stefania Colucci, con studio in Matera alla via Amendola n. 21 – tel/fax 0835/337263 – pec colucci0379@cert.avvmatera.it – nominato professionista delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Matera, dott.ssa Valeria La Battaglia, con ordinanza di delega del 23.05.2023, il giorno **mercoledì 22 gennaio 2025 alle ore 15,00**, presso la **sala delle aste telematiche – aula B piano 1° - del Tribunale di Matera** in Viale Aldo Moro n. 26, procederà alla vendita senza incanto del seguente immobile:

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un appartamento sito in Scanzano Jonico (MT) alla Via Enrico Fermi n. 3. In Catasto Fabbricati al Foglio 60, particella 388, subalterno 8, indirizzo via E. Fermi n. 3, piano terzo, comune Scanzano Jonico, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie 96 mq, rendita € 335,70.

Immobile occupato dal debitore e dai suoi familiari.

Prezzo base d'asta	€ 35.558,88 <i>(trentacinquemilacinquecentocinquantotto/88)</i>
Offerta minima	€ 26.669,16 <i>(ventiseimilaseicentosessantanove/16)</i>
Aumento minimo (in caso di gara)	€ 500/00 <i>(cinquecento/00)</i>

Dalla perizia di stima del 13/09/2016, redatta dall'esperto alla stima, geom. Michele Paolicelli - disponibile per la consultazione presso lo studio del Professionista Delegato, nonché sui siti internet www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it e sui siti ufficiali www.tribunale.matera.giustizia.it e www.portalevenditepubbliche.giustizia.it (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>) - risulta quanto segue:

- **Descrizione:** Appartamento di tipo economico costituito da 4 vani + accessori (bagno e disimpegno) con una superficie lorda di 110,38 mq, posto al piano terzo di un fabbricato composto da n. 5 piani complessivi con copertura a terrazzo (non praticabile - *cfr. pag. 7 e 10 della perizia di stima*).
- **Condizioni generali dell'immobile:** Stato di manutenzione generale sufficiente, con infissi esterni in legno, infissi interni in legno tamburato, pavimentazione interna in piastrelle di ceramica, impianto citofonico (audio - rispettoso delle vigenti normative) elettrico (sottotraccia – non a norma), fognatura (separata – rispettoso delle vigenti normative), gas (con tubazioni a vista – rispettoso delle vigenti normative), impianto idrico (sottotraccia - rispettoso delle vigenti normative), impianto telefonico (sottotraccia - rispettoso delle vigenti normative), impianto termico (autonomo - rispettoso delle vigenti normative).
- **Confini:** L'unità immobiliare confina con via E. Fermi, proprietà [REDACTED] e vano scala
- **Conformità Catastale:** Si dichiara la conformità catastale.
Note: E' stata rilevata una lieve differenza tra lo stato di fatto (pianta rilevata - *cfr. allegato 7 della perizia di stima*) e quanto raffigurato nella planimetria catastale (*cfr. allegato 6 della perizia di stima*) dove in quest'ultima non è presente il muro tramezzo tra i vani soggiorno e disimpegno. Tale lieve differenza quindi, non sostanziale, non comporta né una variazione della consistenza catastale né un obbligo di dichiarazione DocFa per variazione planimetrica.
- **Pratiche edilizie:** Concessione edilizia in sanatoria presentata in data 29/03/1986 al n. prot. 2414 e rilasciata in data 14/12/2004 al n. prot. 2414-2415 (*cfr. pg. 6 e allegato 11 della perizia di stima*); NOTE: le opere sono state sanate con la presente concessione edilizia poiché difformi dalla licenza edilizia n. 23 del 25/10/1975, l'agibilità non è mai stata rilasciata. Il costo per la richiesta del certificato di agibilità parziale è stato quantificato dall'esperto alla stima in € 2.500/00 ed è stato già detratto dal valore di stima dell'immobile (*cfr. pg. 11 della perizia di stima*);
- **Conformità Edilizia:** Si dichiara la conformità edilizia
- **Conformità Urbanistica:** Si dichiara la conformità urbanistica.
- **Stato di possesso:** Occupato dal debitore e dai suoi familiari

- Vincoli e Oneri Giuridici: non risulta la sussistenza di vincoli ed oneri giuridici, tranne per l'ipoteca e il pignoramento di causa (*cf. pag. 5 della perizia di stima*);
- Spese di gestione condominiale:
Dalla perizia di stima del 13/9/2016 risultano le seguenti informazioni: Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: 204,80 € (*cf. pg. 6 della perizia di stima*); Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia del 13/09/2016: A) € 3.932,57 (*sollecito - allegato 15 della perizia di stima*); B) € 639,77 (*email pec - allegato 12 della perizia di stima*). Avvertenze ulteriori: Alla data della perizia del 13/09/2016 il rendiconto per l'anno 2015 e il Bilancio Preventivo per l'anno 2016 non sono stati approvati per mancanza del numero legale nelle assemblee condominiali convocate (*email pec - allegato 12*).
NOTE: Alla data del 31/10/2023, dalla nota mail dell'amministratore del Condominio di via E. Fermi n. 3 risultano spese condominiali scadute ed insolute pari complessivamente ad euro 8.890/01. L'aggiudicatario definitivo sarà tenuto in solido, al pagamento delle spese condominiali arretrate relative all'ultimo biennio, ai sensi dell'art. 63 c. 4 disp. att. c.c.
- Attestazione Prestazione Energetica: NON presente.

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Il compimento delle operazioni di vendita avverrà nelle forme della vendita telematica sincrona mista regolato dall'art. 22 del D.M. n.32 del 26/02/2015, secondo quanto disposto nell'ordinanza di delega alla vendita del Giudice dell'Esecuzione del 23.5.2023 (*vd. separato allegato*)

Le offerte di acquisto, pertanto, potranno essere presentate sia in modalità telematica che in modalità analogica (cartacea).

Il gestore della vendita telematica è Edicom Finance Srl del Gruppo Edicom Spa, con sede legale a Mestre-Venezia alla Via Torre Belfredo, 64 (pec documenti.edicom@pec.it – info@garavirtuale.it).

1.1 OFFERTA ANALOGICA

L'offerta analogica (cartacea) dovrà essere presentata in bollo da € 16,00 e in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato alla vendita (avv. Stefania Colucci, Via Amendola n. 21 - MATERA), entro **le ore 12.30 del giorno precedente la data fissata per la vendita, a pena di inefficacia**, secondo le modalità di cui all'art.571 c.p.c.

Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità, previa identificazione, di chi deposita materialmente l'offerta (che potrà essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita e, a cura del soggetto ricevente, il giorno e l'ora del deposito. Nessun'altra indicazione dovrà essere apposta sulla busta, pena l'esclusione.

Al fine di concordare le modalità di deposito dell'offerta è possibile contattare il professionista delegato in orari d'ufficio al numero 0835/337263 o mediante pec all'indirizzo colucci0379@cert.avvmatera.it.

1.2 OFFERTA TELEMATICA

L'offerta telematica dovrà essere depositata su apposito modulo presente sul portale del Ministero della Giustizia denominato "Portale delle Vendite Pubbliche" www.portalevenditepubbliche.giustizia.it (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), entro **le ore 12.30 del giorno precedente la data fissata per la vendita, a pena di inefficacia**, secondo le modalità e i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti del D.M. n. 32 del 26/02/2015, cui si rinvia.

L'offerta telematica dovrà essere trasmessa mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" che può essere richiesta al gestore della vendita telematica (*vd. punto 1.*), dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta e le cui credenziali di accesso sono rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente; in alternativa, l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa, ai sensi dell'art. 12 c. 5 D.M. n. 32/2015, a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica".

Per ogni ulteriore approfondimento, si rinvia alle informazioni dettagliate contenute nel manuale utente per la compilazione dell'offerta telematica, disponibile sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (*sezione FAQ – manuali utente*).

Per supporto tecnico, inoltre, è possibile ricevere assistenza, contattando il gestore della vendita telematica ai seguenti recapiti: tel.0835/1979370 (sede di Matera) email: venditetelematiche@edicomsrl.it - info@garavirtuale.it

2. CONTENUTO DELL'OFFERTA

2.1 L'offerta dovrà contenere:

- o cognome e nome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare);
- o i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- o il prezzo offerto, a pena di inefficacia, che non potrà essere inferiore, sempre a pena di inefficacia, di oltre un quarto (1/4) al prezzo base d'asta;
- o il termine di pagamento del saldo del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà essere superiore a novanta (90) giorni dall'aggiudicazione;
- o l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- o la dichiarazione della residenza dell'offerente o l'elezione il domicilio nel Comune di Matera (in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria competente);
- o l'importo della cauzione prestata (di importo pari al 10% del prezzo offerto).

2.2 All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in caso di comunione legale dei beni oppure originale della procura speciale o copia autentica della procura generale nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale (avvocato), oppure copia semplice della visura camerale ovvero documentazione attestante i poteri del rappresentante, risalente a non più di tre mesi, in caso di società offerente.

2.3 L'offerta di acquisto potrà essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale, a norma dell'art. 579 c.p.c.

3. VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

3.1 Se l'offerta è presentata in via analogica (cartacea), la cauzione (di importo pari al 10% del prezzo offerto) dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: **"Proc. Esecutiva Immobiliare n. 81/2014 R.G.E. – Tribunale di Matera"**, rilasciato da un Istituto di Credito a scelta dell'offerente, da allegare all'offerta.

3.2 Se l'offerta è trasmessa in via telematica, la cauzione (di importo pari al 10% del prezzo offerto) deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore della vendita telematica, le cui coordinate bancarie sono: **GRUPPO EDICOM Spa (Edicom Finance Srl), – IBAN IT02A0326812000052914015770 – Banca Sella SpA**. L'accredito della cauzione deve avere luogo non oltre **cinque (5) giorni prima** della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto; per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico dovrà riportare nella causale esclusivamente la dicitura "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale, al professionista delegato né ad altro elemento che connoti la procedura.

4. IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA

Salvo i casi indicati espressamente dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile; pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al maggiore offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

5. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Il professionista delegato, nel giorno, nell'ora e nel luogo indicato nel presente avviso di vendita, ricevute dal gestore telematico le offerte di vendita depositate telematicamente e, data evidenza pubblica delle buste contenenti le offerte ad esso stesso presentate in via analogica, provvederà, alla presenza degli offerenti comparsi (telematicamente e/o personalmente) delle parti e dei loro avvocati, alla loro apertura ed ad esaminarle, ove ritenute efficaci ed ammissibili. Delle operazioni di vendita sarà redatto apposito verbale, che verrà depositato, unitamente agli allegati, nel fascicolo informatico della procedura.

In caso di unica offerta:

- Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente;
- Se l'offerta è inferiore al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto (1/4) si procederà all'aggiudicazione, salvo che:
 - o Il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;

- Siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.; nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo posto a base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;
- Se l'offerta è pari o superiore ad $\frac{1}{4}$ del prezzo base s'asta si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art. 588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

In caso di pluralità di offerte si procederà a gara sulla base dell'offerta più alta:

- In caso di adesione alla gara, ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di **due** (2) minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, determinato nel presente avviso di vendita. I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica. Il termine di due minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti (in via telematica e personalmente) della precedente offerta. E' rimessa al professionista delegato la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.
- In caso di mancata adesione alla gara, si disporrà l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (a parità di prezzo sarà prescelta quella a cui sia allegata la cauzione di maggiore entità, in caso di parità della cauzione l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, nel caso sia indicato lo stesso termine di pagamento sarà scelto l'offerente che per primo avrà depositato la busta).

Il bene verrà aggiudicato quando l'offerta più alta - ovvero la più vantaggiosa - risulti almeno pari al prezzo base.

Se l'offerta più alta o più vantaggiosa risulta inferiore al prezzo base (in misura non superiore ad un quarto $\frac{1}{4}$):

- Qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore ex art. 588 c.p.c.;
- Qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

Agli offerenti non aggiudicatari, la cauzione, unitamente all'offerta, sarà immediatamente restituita.

6. PAGAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO DI AGGIUDICAZIONE E DEGLI ONERI ACCESSORI

6.1 Il saldo del prezzo di aggiudicazione e le spese conseguenti al trasferimento saranno versati dall'aggiudicatario sul conto corrente intestato alla procedura ed aperto presso la Banca Nazionale del Lavoro presente all'interno del Palazzo di Giustizia di Matera (i cui estremi bancari saranno comunicati a cura del professionista delegato) nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza di indicazione, entro e non oltre novanta (90) giorni dall'aggiudicazione.

In mancanza del versamento del saldo del prezzo, il Giudice dell'Esecuzione dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario, con la perdita della cauzione già versata e i provvedimenti conseguenti in applicazione dell'art. 587 c.p.c..

6.2 Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, la metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale sono a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate nelle modalità e nel termine stabilito per il versamento del saldo del prezzo (*vd. punto 6.1*) in misura forfettaria pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o restituzione di eventuale eccedenza all'esito del rendiconto degli esborsi effettivi.

6.3 Qualora l'immobile risultasse gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, dovrà versare direttamente all'istituto di credito mutuante la parte del prezzo che corrisponde 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, nel medesimo termine, con le modalità indicate nel punto sub 6.1); l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.

6.4 Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del prezzo faccia ricorso a 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 professionista delegato, mediante bonifico sul conto corrente della procedura esecutiva. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al professionista 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 professionista delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura;

- 6.5 Nel caso di procuratore legale (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.

7. CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 7.1 La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione al T.U. di cui al DPR n.380/2001), 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 e con i gravami derivanti dalle difformità e violazioni rilevate in perizia e sopra evidenziate.
- 7.2 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.
- 7.3 Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, si rinvia a quanto dichiarato dall'esperto nella perizia di stima; l'aggiudicatario, potrà avvalersi, ricorrendone i presupposti, delle disposizioni di cui all'art. 40 comma 6 della legge 28/02/1985 n. 47 e all'art. 46 comma 5 del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro centoventi (120) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
- 7.4 L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellate a cura e spese della procedura.
- 7.5 Qualora l'aggiudicatario lo richieda, il custode giudiziario (avv. Stefania Colucci) procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.
- 7.6 I costi relativi all'acquisizione della certificazione energetica (ACE) di cui al D.Lgs. 192/2005 sono a carico dell'aggiudicatario.

8 PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso di vendita, l'ordinanza di delega del Giudice dell'Esecuzione, la perizia di stima con i relativi allegati necessari per la consultazione saranno pubblicati sul **Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia** www.portalevenditepubbliche.giustizia.it (<https://pvp.giustizia.it/pvp/>), sul sito internet ufficiale del Tribunale www.tribunale.matera.it e sui siti internet www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it.

L'avviso/ordinanza di vendita e i relativi allegati saranno, altresì, pubblicati sul sito internet/webTV www.canaleaste.it, sul quindicinale a diffusione nazionale "Rivista Aste Giudiziarie" nonché sui principali siti internet immobiliari privati tramite il servizio Gestionale Aste.

L'estratto dell'avviso di vendita sarà inviato ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito attraverso il servizio *postal target*.

9 ULTERIORI INFORMAZIONI

Gli interessati potranno visionare l'immobile posto in vendita facendone richiesta mediante il "Portale delle Vendite Pubbliche" del Ministero della Giustizia www.portalevenditepubbliche.giustizia.it (www.pvp.giustizia.it) e la visita si svolgerà accompagnati dal custode giudiziario entro i successivi 15 giorni.

Per ogni ulteriore approfondimento, si rinvia alle informazioni dettagliate contenute nel Manuale utente per la richiesta di visita dell'immobile, disponibile sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (*sezione FAQ – manuali utente*).

Si rende noto che il custode giudiziario è lo stesso professionista delegato alla vendita avv. Stefania Colucci – Via Amendola 21 – MATERA tel. 0835/337263 – pec colucci0379@cert.avvmatera.it.

Tutti i documenti richiamati nella perizia, ivi inclusi quelli di cui, per economia di atti, sia stato fornito il solo stralcio, sono integralmente disponibili, e possono essere richiesti all'indirizzo pec del professionista delegato.

Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto si rinvia a quanto disposto nell'ordinanza di delega alla vendita del Giudice dell'Esecuzione e alle vigenti norme di legge in materia.

Matera, 29 ottobre 2024

avv. Stefania Colucci
il professionista delegato alla vendita
(firma digitale)