

TRIBUNALE CIVILE DI MATERA

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO Procedura esecutiva immobiliare n. 98/2022

Giudice dell'Esecuzione: dott.ssa Valeria La Battaglia
Professionista Delegato alla Vendita e Custode Giudiziario: dott. Oronzo Dinisi

Il sottoscritto **DINISI Oronzo**, Dottore Commercialista, con studio in Matera, via Luigi Einaudi, n. 7, tel. fax 0835/1971682, PEC: dinisi@pec.studiodinisi.it, nella qualità di Professionista Delegato alla vendita come da ordinanza del 23/01/2024 nel procedimento di espropriazione immobiliare n. 98/2022, al fine di procedere alle operazioni di vendita dei beni immobili facenti parte del compendio pignorato di seguito descritti,

RENDE NOTO

che il giorno 17/01/2025 alle ore 16:30, dinanzi a sé e nei locali del TRIBUNALE DI MATERA –Via A. Moro (**Piano 1° -aula “”B”** –Sala Aste Telematiche), procederà alla vendita senza incanto del lotto unico relativo al giudizio di espropriazione sopra descritto, con espresso richiamo alla relazione dello stimatore, in visione presso il Professionista Delegato e sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, sul canale telematico e web TV www.canaleaste.it e sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunalematera.it nonché sul Portale delle Vendite Pubbliche www.pvp.giustizia.it:

LOTTO I

PREZZO BASE	€ 217.500,00
OFFERTA MINIMA	€ 163.125,00
Offerta in aumento in caso di gara ex art. 573 non inferiore a	€ 5.000,00
CAUZIONE NON INFERIORE AL 10% DEL PREZZO OFFERTO	

Quota e tipologia di diritto: piena proprietà

Categoria: Negozi, botteghe (C1)

Identificato al catasto Urbano: sede in Salandra (MT), foglio 8, particella 57, subalterno 4, indirizzo Strada Comunale Salandra Grottole, piano T, comune Salandra, categoria C/1, classe 2, consistenza 195 mq, superficie 244 mq, rendita € 2.004,11. Derivante da: sub. n. 2 (già sub. n. 1), variazione del 15-04-2003 per ampliamento - ristrutturazione. Confina a sud-est e sud-ovest e superiormente con il sub n. 9, a nord-est con la strada comunale Salandra-Grottole;

sezione censuaria Salandra, (MT), foglio 8, particella 126, subalterno 2, indirizzo strada comunale Salandra-Grottole, piano T, comune Salandra, categoria C/1, classe 1, consistenza 51 mq, superficie 50 mq, rendita 450,40,derivante da sub n. 1 per variazione di destinazione del 05/10/2010, confina con particella n. 186;

sezione censuaria Salandra, (MT), foglio 8, particella 74, qualità uliveto, classe 1, superficie catastale 44 mq, reddito dominicale € 0,20, reddito agrario € 0,15, derivante da impianto meccanografico del 01/04/1971, confina a nord-est con strada comunale Salandra-Grottole, nord-ovest con particella n. 77, sud-ovest con la particella 186 e a sud-est con la particella n. 57;

sezione censuaria Salandra, (MT), foglio 8, particella 186, qualità uliveto, classe 1, superficie catastale

1.040 mq, reddito dominicale € 4,83, reddito agrario € 3,49, derivante da particella n. 123 per frazionamento del 29/08/1995, derivante dalla particella n. 119 per frazionamento del 21/12/1993, derivante dalla particella n. 97 (già particella n. 82) per frazionamento del 21/05/1992, confina a nord-est con le particelle nn. 77, 74 e 57, a sud-est con la particella n. 188, a sud con la particella n. 98 e a ovest con la strada comunale Salandra-Grottole.

DESCRIZIONE GENERALE

Gli immobili staggiati consistono in una sala ristorante con cucina e relativi servizi, un laboratorio-pizzeria in posizione distaccata dal ristorante e l'area circostante riservata ai parcheggi, catastalmente individuati come terreni agricoli. Il complesso è di facile accesso dalla SS 407 Basentana oltre che dalla strada comunale Salandra-Grottole, anche per la presenza della stazione ferroviaria distante poche decine di metri dal ristorante. Gli immobili sono posti al piano terra, sono dotati di finestre per l'illuminazione naturale, scollegata la fornitura di energia elettrica.

VINCOLI E ONERI GIURIDICI

Iscrizioni:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, a rogito di Notaio Vincenzo Porsia in data 12/07/2012 ai nn. 445/314; iscritto/trascritto a Matera in data 16/07/2012 ai nn. 6046/508

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritto/trascritto a Matera in data 26/10/2016 ai nn. 9221/1098; pubblico ufficiale Tribunale di Matera, repertorio 1033 del 03/11/2015;

- Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo iscritto/trascritto a Matera in data 27/10/2016 ai nn. 9342/1105; pubblico ufficiale Tribunale di Matera repertorio 1555 del 13/09/2016;

- Ipoteca Conc. Amministrativa/Riscossione derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo annotata a favore di Agenzia delle Entrate, iscritto/trascritto a Matera in data 24/05/2022 ai nn. 4796/537; Note: L'ipoteca viene iscritta sui seguenti immobili: - foglio n. 8 particella n. 57 sub. n. 4; - foglio n. 8 particella n. 126 sub. n. 2 e foglio n. 8 particella n. 186.

Pignoramenti:

trascrizione del 02/01/2023, Registro Particolare 3 Registro Generale 4, pubblico ufficiale Uff. giud. Unep presso il Tribunale di Matera, repertorio 1580 del 10/12/2022.

Gli interessati potranno visionare gli immobili posti in vendita facendone richiesta scritta al sottoscritto tramite il *Portale delle vendite pubbliche* di cui si dirà in seguito e la visita si svolgerà entro i successivi 15 giorni.

OPERAZIONI DI VENDITA

Le operazioni di vendita ed ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della vendita sincrona mista di cui all'art. 22 D.M. 26/02/2015 n° 32.

Le offerte di acquisto potranno essere presentate sia in via cartacea che in via telematica.

Il gestore della vendita telematica sarà la società EDICOM FINANCE srl con sede in Piazzetta Amleto Sartori n. 18 Padova (titolare del portale raggiungibile da sito www.garavirtuale.it).

OFFERTE DI ACQUISTO e AGGIUDICAZIONE

1. Gli offerenti dovranno depositare presso lo Studio del professionista delegato sito in Matera, in via Luigi Einaudi, n. 7, entro le ore 12:00 del giorno lavorativo precedente l'asta ad eccezione del sabato, offerta di acquisto in bollo da € 16,00. Sulla busta dovrà essere indicato il nome del Professionista delegato e la data della vendita.

L'offerta dovrà contenere:

- Cognome e nome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, domicilio e residenza, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile, recapito telefonico e, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto con indicazione delle generalità del coniuge e accluse copie fotostatiche del documento di identità (in corso di validità) e del tesserino del codice fiscale dell'offerente ed eventualmente del coniuge in caso di regime di comunione dei beni; 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;
 - Nell'ipotesi in cui l'offerente agisca quale legale rappresentante di altro soggetto, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita IVA o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché produrre (all'udienza) il certificato della Camera di Commercio dal quale risultino i poteri conferiti all'offerente, ovvero la procura o l'atto di nomina che ne giustifichino l'offerta, risalente a non più di tre mesi. Nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato, originale della procura speciale o copia autentica della procura generale;
 - L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Matera ai sensi dell'art. 582 c.p.c. In mancanza, le notificazioni e le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Matera.
 - I dati identificativi del bene per il quale è proposta l'offerta;
 - Il prezzo offerto (non inferiore al 75% del prezzo base) a pena di esclusione, il tempo ed il modo di pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta;
 - Il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri tributari, diritti e spese conseguenti alla vendita non potrà essere superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione.
 - L'importo della cauzione prestata che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;
 - L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
2. L'offerta di acquisto potrà essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale; i procuratori legali possono fare offerte anche per persone da nominare.
 3. L'offerta debitamente sottoscritta, dovrà essere corredata da assegno circolare non trasferibile intestato alla: Proc. Esec. n. 98/2022 R.G.E., per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto, mentre in caso di mancata aggiudicazione gli assegni circolari depositati unitamente alle offerte verranno restituiti immediatamente dopo la gara a coloro che non saranno risultati aggiudicatari.

OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

l'offerente che intenda partecipare ad una vendita con tali modalità dovrà presentare l'offerta con modalità telematica, accedendo al portale delle vendite Pubbliche che si raggiunge alternativamente all'indirizzo: www.pvp.giustizia.it; www.portalevenditepubbliche.giustizia.it.

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 sono rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente. In alternativa, l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa ai sensi della art. 12 co. 5 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*".

La stessa deve contenere tutte le notizie di cui al precedente punto 1) l'indirizzo della casella PEC utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26/02/2015 n° 32, l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26/02/2015 n° 32 e deve essere

corredata dalla documentazione innanzi indicata, tra cui la prova del deposito della cauzione che deve essere versata mediante l'accredito a mezzo bonifico bancario sul conto corrente del gestore acceso presso la banca Sella spa, aventi le seguenti coordinate: IBAN IT02A0326812000052914015770. Detto accredito deve avere luogo 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 connoti la procedura.

Gli esiti della verifica dell'avvenuto versamento delle cauzioni saranno comunicati all'operatore di sala d'asta o al professionista delegato non prima di 180 minuti e non oltre 120 minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire nell'offerta i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha preventivamente proceduto al versamento della cauzione, pari al 10% del prezzo, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene posto in vendita.

Lo stesso deve procedere al pagamento del bollo dovuto con modalità telematica (tramite bonifico bancario o carta di credito).

Le offerte di acquisto non sono efficaci se pervengono oltre il termine indicato, se sono inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. Entro l'orario di scadenza previsto dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna, in caso di offerta telematica.

Si rinvia, comunque, alle informazioni dettagliate contenute nel *manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica, disponibile sul Portale dei Servizi Telematici*.

L'offerta presentata è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 90 giorni dalla sua presentazione, salvo i casi indicati nell'art. 571 c.p.c.

Il giorno 17/01/2025 alla ore 16:30 dinanzi al sottoscritto professionista delegato, nei locali del TRIBUNALE di MATERA Via A. Moro (**Piano 1° -aula "B"** –Sala Aste Telematiche) 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.

Ne caso di più proposte valide, si procederà alla gara tra gli offerenti (presenti personalmente e *on line*), sulla base dell'offerta più alta ai sensi dell'art. 573 co. 1 c.p.c. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 120 secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al **LOTTO I € 5.000,00**.

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, 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 2 (due) minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

I beni verranno definitivamente aggiudicati a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Se non si procederà all'espletamento della gara per mancanza di adesione degli offerenti, il bene sarà aggiudicato al migliore offerente. In caso di offerte al medesimo prezzo, il bene verrà aggiudicato a favore di colui che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di cauzione di uguale valore, all'offerente che avrà indicato il minor termine per il pagamento del saldo del prezzo; nel caso in cui sia stato indicato lo stesso termine per il pagamento del saldo del prezzo, all'offerente che avrà depositato per primo l'offerta.

L'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento del saldo del prezzo entro il termine indicato nell'offerta e comunque non oltre 90 giorni dall'aggiudicazione. Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, la metà del compenso relativo alla fa

se 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 che sono a carico dell'aggiudicatario, dovranno essere versate nel termine stabilito per il versamento del saldo prezzo in misura forfettaria pari al 15% del prezzo di aggiudicazione. Nel caso detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal professionista delegato entro 15 giorni dalla ricezione della relativa comunicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, atteso che quando pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione, salvo restituzione di eventuale eccedenza all'esito del rendiconto degli esborsi effettivi. Tutte le somme di cui innanzi saranno versate, a mezzo assegno/i circolare/i intestato/i alla procedura esecutiva n. 98/2022 R.G.E. oppure **saranno eventualmente versate dall'aggiudicatario sul c/c che verrà intestato alla procedura esecutiva (R.G.E. 98/2022) ed aperto presso la banca Nazionale del Lavoro presente all'interno del Palazzo di Giustizia le cui coordinate bancarie saranno rese note nei termini previsti.**

In caso di inadempimento, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e pronunciata la perdita della cauzione.

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 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 del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'Esecuzione, inserirà la seguente dizione: *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di euro ----- da parte di----- a fronte del contratto di mutuo a rogito ---- del-----rep.-----e che le parti mutuante e mutuatario 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 fatta 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.

In caso di mancata esenzione da parte dell'aggiudicatario, il custode procederà alla liberazione dell'immobile dai terzi occupanti, con spese a carico dell'aggiudicatario.

Qualora l'aggiudicatario lo richieda, entro e non oltre il deposito del saldo prezzo, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo con spese a carico della procedura.

Tutte le attività che a norma degli art. 571 e segg. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o a cura del Cancelliere, saranno eseguite dal professionista delegato sottoscritto dott. DINISI Oronzo, con studio in Matera, via Luigi Einaudi, n. 7, tel/fax 0835/1971682, pec. dinisi@pec.studiodinisi.it e dinisi@studiodinisi.it ovvero dal Gestore della Vendita Telematica presso la sala d'asta allestita all'interno del Tribunale di Matera.

L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega alle vendite, sul sito internet www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it e sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunalematera.giustizia.it e www.pvp.giustizia.it

Condizioni della vendita

L'immobile pignorato è posto in vendita nella condizione indicata degli elaborati peritali, che devono intendersi qui per intero richiamati e trascritti; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla regolarità urbanistica degli immobili si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso,

l'aggiudicatario potrà ricorrere ai presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui agli artt. 17 comma quinto e 40, comma sesto della legge n° 47/85 e successive modificazioni ed integrazioni. Gli oneri per l'eventuale condono edilizio e le spese tecniche conseguenti saranno a carico dell'aggiudicatario.

La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui l'immobile si trova, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli.

La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione di 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 da eventuali 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 o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita saranno fornite dal professionista delegato.

L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura.

Saranno a carico dell'aggiudicatario i costi relativi all'acquisizione della certificazione energetica (ACE) di cui al D. lgs. 192/2005 come modificato dal D. lgs. Marzo 2011 entrato in vigore il 29/03/2011.

PUBBLICAZIONE DELLE VENDITE

Il testo del presente avviso di vendita sarà pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche unitamente a tutta la documentazione necessaria secondo le specifiche tecniche previste sullo stesso portale, almeno 50 giorni prima della udienza di vendita. Lo stesso sarà disponibile per la consultazione sul sito internet www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it, www.pvp.giustizia.it, www.tribunale.matera.giustizia.it nonché sui principali siti internet immobiliari privati (es. casa.it; e-bay annunci; secondamano, idealista.it; bakeka.it, immobiliare.it) tramite il servizio gestionale aste, almeno 45 giorni prima del giorno fissato per l'esame delle offerte.

Estratto del presente avviso sarà pubblicato sul quindicinale "*Riviste delle Aste Giudiziarie*" almeno 45 giorni prima della vendita, nella pagina periodica dedicata agli annunci del Tribunale o della Corte di Appello, se previste.

L'avviso di vendita sarà inviato ai residenti della località in cui è ubicato l'immobile attraverso il servizio "*Posta Target*" e comunicato ai creditori almeno 45 giorni prima della vendita.

Maggiori informazioni potranno acquisirsi presso lo studio del professionista delegato sottoscritto dott. Dinisi Oronzo, con studio in Matera, via Luigi Einaudi, n. 7, tel/fax 0835/1971682, pec. dinisi@pec.studiodinisi.it e dinisi@studiodinisi.it.

Matera, 04/11/2024

Il professionista delegato

Dott. Dinisi Oronzo