

# TRIBUNALE DI MATERA

## Procedura Esecutiva Immobiliare N.6/2018 R.G.E.

### AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

\*\*\*\*\*

Il sottoscritto **Avv. Vincenzo NOTA**, nella qualità di Professionista Delegato dal Giudice dell'Esecuzione, D.ssa Valeria La Battaglia, con ordinanza del 20/06/2023, come integrata e rettificata dalla successiva dell' 11/06/2024;

#### RENDE NOTO

che, presso il TRIBUNALE di MATERA, in Via A. Moro - aula " B " Piano 1^ (sala aste telematiche), il giorno **28 Febbraio 2025** alle **ore 15,00**, si procederà alla **vendita senza incanto** dei seguenti **beni immobili siti in agro di Montescaglioso (MT)**, così come individuati nella relazione tecnica d'ufficio depositata in atti e nella successiva integrazione:

**LOTTO III:** Piena proprietà terreni in Contrada San Vito Montescaglioso (MT), al **Fg.71**, particelle: 158, categoria agricolo, qualità pascolo arb., classe 1, superficie catastale 3145, reddito dominicale € 4.06, reddito agrario € 3.25; 245, categoria agricolo, qualità pascolo arb., classe 1, superficie catastale 212939, reddito dominicale € 274.93, reddito agrario € 219.05; 247, categoria agricolo, qualità seminativo irriguo, classe U, superficie catastale 14961, reddito dominicale € 95.53, reddito agrario € 52.14; 248, categoria agricolo, qualità seminativo irriguo, classe U, superficie catastale 26015, reddito dominicale € 163.47, reddito agrario € 89.57; 250, categoria agricolo, qualità seminativo irriguo, classe U, superficie catastale 10029, reddito dominicale € 81.43, reddito agrario € 43.56; 254, categoria agricolo, qualità seminativo irriguo, classe U, superficie catastale 24646, reddito dominicale € 202.79, reddito agrario € 108.05; 258, categoria agricolo, qualità seminativo irriguo, classe U, superficie catastale 13336, reddito dominicale € 86.71, reddito agrario € 47.32.

**PREZZO BASE: Euro 175.392,59**

**OFFERTA MINIMA per la partecipazione all'asta: Euro 131.544,44**

**OFFERTE IN AUMENTO: Euro 4.000,00**

**LOTTO IV:** Piena proprietà fabbricati e terreni in Contrada San Vito Montescaglioso (MT), al **Fg.71**, particelle: 344 sub 1, categoria F/2; 345 sub 1, categoria F/2; 5 sub 2 e 3, rispettivamente: categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita € 449,32 – categoria D/10, rendita € 1278; 55, categoria agricolo, qualità seminativo irriguo, classe U, superficie catastale 1300, reddito dominicale € 9.57, reddito agrario € 5.19; 72, categoria agricolo, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 1217, reddito dominicale € 1.57, reddito agrario € 0.63; 75, categoria agricolo, qualità pascolo, classe 1, superficie catastale 542, reddito dominicale € 0.70, reddito agrario € 0.28.

- Per quanto riguarda la p.lla 344 sub 1, l'immobile oggetto di descrizione è posto al piano terra, l'intero fabbricato è composto da n.1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0, fa parte di una stecca di fabbricati il linea è situato in una posizione pressochè centrale rispetto alla stecca di fabbricati, confina su tre lati con altre unità immobiliari mentre il lato libero è accessibile dal lato opposto agli accessi dei restanti fabbricati. L'immobile si sviluppa su di un unico livello ed occupa una superficie complessiva di 35 mq. La struttura portante dell'edificio è in muratura portante con solai a tetto in legno. Allo stato dei luoghi l'immobile è in stato collabente con segni di dissesti, tuttavia sembra essere adibito a

deposito articoli secondari impiegati nell'azienda agricola. L'immobile è in stato di abbandono, in uno stato di conservazione scadente, con assenza di impianti, mentre i rivestimenti di intonaco e pavimento sono obsoleti e degradati. Gli infissi sono assenti. Si dichiara la conformità edilizia e urbanistica, essendo l'immobile situato in una zona esterna al centro urbano e realizzato in data antecedente il 1967 e risultando assente qualsiasi intervento di manutenzione, è possibile ritenere legittima la realizzazione dell'opera.

- Per quanto riguarda la p.lla 345 sub 1, l'immobile oggetto di descrizione è posto al piano terra, ha un'altezza utile interna di circa m. 4, l'intero fabbricato è composto da n. 1 piani complessivi di cui fuori terra n. 1 e di cui interrati n. 0, fa parte di una stecca di fabbricati il linea. L'immobile confina su due lati con altre unità immobiliari mentre il lato di accesso è quello comune agli accessi dei restanti fabbricati. L'immobile si sviluppa su di un unico livello ed occupa una superficie complessiva di circa 165 mq, di cui circa 90 scoperti ed i restanti 75 suddivisi in due locali: uno accessibile dal fronte strada ed uno accessibile dall'area scoperta. La struttura dell'edificio è in muratura portante. La porzione coperta dell'immobile è caratterizzata da un solaio a volta mentre la porzione scoperta conserva i segni di un passato solaio non più presente. Allo stato dei luoghi l'immobile è in stato collabente con segni di dissesti, tuttavia i due locali coperti sono adibiti a deposito articoli agricoli secondari e pollaio, mentre la porzione scoperta è adibita ad aia. L'immobile è in uno stato di conservazione scadente, con intonaco obsoleto e degradato, pavimento ed impianti assenti. Gli infissi risultano danneggiati, realizzati in legno o fatti in parte con legno di recupero. Si dichiara la conformità edilizia e urbanistica essendo l'immobile situato in una zona esterna al centro urbano e realizzato in data antecedente il 1967 e risultando assente qualsiasi interventi di manutenzione, è possibile ritenere legittima la realizzazione dell'opera.
  
- Per quanto riguarda la p.lla 5 sub 2, l'immobile è censito al Comune di Montescaglioso Foglio 71 particella 5 sub 2 (unito a particella 343 sub 2); il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di descrizione è identificato da un punto di vista storico-architettonico come il [REDACTED] ed è composto da diversi corpi di fabbrica costruiti in epoche differenti e successivamente ristrutturati, in tutto o in parte. Esso si sviluppa su 2 piani fuori terra un sottotetto ed una porzione di fabbricato è dotata anche di un piano interrato. La struttura portante è in muratura con solai a volte a botte o padiglione nelle porzioni dell'edificio non ristrutturate solai piani in c.a.p. o in laterocemento nelle zone ristrutturate. L'edificio è dotato di due scale per l'accesso ai piani superiori ed una botola con scale per l'accesso alla porzione di piano interrata. I vari locali a piano terra presentano singoli ingressi indipendenti. L'immobile oggetto di descrizione è situato al primo piano ed al piano sottotetto dell'edificio ed è accessibile mediante una scala lineare intervallata da una serie di pianerottoli. Nell'abitazione sono presenti l'impianto idrico fognario, elettrico e di riscaldamento. Gli infissi sono in alluminio a singolo vetro ed i pavimenti sono in gres. Dal locale soggiorno pranzo si accede ad una veranda/terrazzo che si estende per circa la metà della superficie del palazzo, dotata in particolare di una porzione coperta da una tettoia in legno. Tramite la veranda si accede ad una scala che porta al piano sottotetto, caratterizzato da una porzione coperta con copertura a falde e di una porzione di terrazzo piano. La porzione coperta del sottotetto non è abitabile ed è attualmente allo stato rustico. Complessivamente l'abitazione sviluppa una superficie interna lorda di circa 110 mq, con 280 mq circa di veranda/terrazzo, di cui circa 30 coperti dalla tettoia in legno, mentre il sottotetto non abitabile occupa una superficie di 160mq circa (di cui circa 72 con altezza superiore a m 1.5). Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Presenza di una tettoia in legno posta nella veranda/terrazzo non riscontrabile nei titoli abilitativi, regolarizzabili mediante demolizione tettoia, sicuramente più vantaggioso tale intervento (€ 500,00) con ripristino quo ante, che un intervento con un titolo edilizio in sanatoria (€ 2.500,00). Assenza di elaborati grafici per verifica conformità dello stato dei luoghi dell'abitazione. Pertanto non vi è conformità edilizia. Superficie complessiva di circa mq 462,00, posto al piano 1, l'edificio è stato costruito prima del 1967 e ristrutturato nel 1990, ha

un'altezza utile interna di circa m. 4. L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1, stato di manutenzione generale sufficiente. L'immobile generalmente si presenta in uno stato di conservazione sufficiente con riferimento alle porzioni coperte dell'abitazione e del sottotetto. Con riferimento alla veranda/terrazzo con relativa tettoia in legno, esso si presenta in uno stato di conservazione mediocre.

- Per quanto riguarda la p.lla 5 sub 3, immobile censito al Comune di Montescaglioso, foglio 71 particella 5 sub 3 (unito a particella 343 sub 3), non vi è conformità catastale. Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: l'immobile al piano interrato sub 3 oggetto di perizia, costituito da una cantina catastalmente divisa dal sub 1 (altra proprietà) non risulta fisicamente indipendente dall'unità adiacente sub 1. Necessitano lavori per rendere indipendente tali unità, regolarizzabile mediante scia edilizia, costo € 2.000,00, oneri totali € 2.000,00, si dichiara la conformità edilizia. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di descrizione è identificato da un punto di vista storico-architettonico come il Palazzo del principe Ruffo ed è composto da diversi corpi di fabbrica costruiti in epoche differenti e successivamente ristrutturati, in tutto o in parte. Esso si sviluppa su 2 piani fuori terra un sottotetto ed una porzione di fabbricato è dotata anche di un piano interrato. L'edificio è dotato di due scale per l'accesso ai piani superiori ed una botola con scale per l'accesso alla porzione di piano interrato. I vari locali a piano terra presentano singoli ingressi indipendenti. L'immobile oggetto di descrizione è situato piano terra ed interrato del fabbricato ed è costituito da 5 locali dotati di ingresso indipendente: 2 locali deposito principali al piano terra per deposito attrezzi, 2 locali deposito accessori secondaria piano terra ed un locale accessorio deposito-cantina al piano terra-interrato. Superficie complessiva di circa mq 419,00, E' posto al piano S1-T, l'edificio è stato costruito prima del 1967, ed è stato ristrutturato nel 1995, ha un'altezza utile interna di circa m. 4.60, l'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1, lo stato di manutenzione generale è mediocre, così come lo stato di conservazione, con rivestimenti, rifiniture e gran parte degli infissi che necessitano di interventi di manutenzione.

**PREZZO BASE: Euro 59.241,25**

**OFFERTA MINIMA per la partecipazione all'asta: Euro 44.430,93**

**OFFERTE IN AUMENTO: Euro 1.500,00**

**LOTTO V:** piena proprietà terreni in Contrada San Vito Montescaglioso (MT) al **Fg. 67**, particelle: 1088, subb. 1 e 2, rispettivamente: categoria D/1, rendita € 32, categoria D/1, rendita € 58; 1085, subb. 1 e 2, rispettivamente: categoria D/1, rendita € 73,20, categoria D/1, rendita € 138; 420, categoria agricolo, qualità pascolo cespugliato, classe 2, superficie catastale 7070, reddito dominicale € 4.02, reddito agrario € 2.56; 450, categoria agricolo, qualità pascolo cespugliato, classe 2, superficie catastale 21750, reddito dominicale € 12.36, reddito agrario € 7.86; 460, categoria agricolo, qualità pascolo cespugliato, classe 2, superficie catastale 6190, reddito dominicale € 3.52, reddito agrario € 2.24; 43, categoria agricolo, qualità pascolo cespugliato, classe 2, superficie catastale 91.30, reddito dominicale € 17.07, reddito agrario € 9.50; 385, categoria agricolo, qualità seminativo irriguo, classe U, superficie catastale 11780, reddito dominicale € 103.43, reddito agrario € 54.75; 449, categoria agricolo, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 12400, reddito dominicale € 60.84, reddito agrario € 32.02; 1027, categoria agricolo, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 7050, reddito dominicale € 34.59, reddito agrario € 18.21; 1028, categoria agricolo, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 180, reddito dominicale € 0.88, reddito agrario € 0.46; 1032, categoria agricolo, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 15338, reddito dominicale € 75.25, reddito agrario € 39.61; 1033, categoria agricolo, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 722, reddito

dominicale € 3.54, reddito agrario € 1.86; 1034, categoria agricola, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 1670, reddito dominicale € 8.19, reddito agrario € 4.31; 1035, categoria agricola, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 2025, reddito dominicale € 9.94, reddito agrario € 5.23; 1087, categoria agricola, qualità seminativo, classe 2, superficie catastale 10731, reddito dominicale € 58.19, reddito agrario € 33.25; 1029, categoria agricola, qualità pascolo cespugliato, classe 2, superficie catastale 4062, reddito dominicale € 2.31, reddito agrario € 1.47; 1030, qualità ente urbano, superficie catastale 56; 1031, categoria agricola, qualità pascolo cespugliato, classe 2, superficie catastale 62, reddito dominicale € 0.04, reddito agrario € 0.02; 1084, categoria agricola, qualità pascolo cespugliato, classe 2, superficie catastale 60413, reddito dominicale € 34.32, reddito agrario € 21.84; 488, categoria agricola, qualità pascolo arb., classe 2, superficie catastale 9795, reddito dominicale € 24.46, reddito agrario € 16.51; 489, categoria agricola, qualità seminativo irriguo, classe U, superficie catastale 11405, reddito dominicale € 100.13, reddito agrario € 53.01; 490, categoria agricola, qualità seminativo irriguo, classe U, superficie catastale 15760, reddito dominicale € 138.37, reddito agrario € 73.25; 491, categoria agricola, qualità pascolo arb., classe 2, superficie catastale 24134, reddito dominicale € 68.96, reddito agrario € 44.86.

**Si precisa che:**

- La particella 1088, deriva da un tipo mappale in cui veniva identificata come particella n. 418, il debitore è proprietario per l'area, in quanto vi è contratto di costituzione di servitù di passaggio e di elettrodotto, cavidotto del 30/03/2012 repertorio n. 138668 raccolta n. 33032, in base al quale sono state realizzate 2 cabine elettriche di servizio, cedute ad Enel tramite il concessionario [REDACTED] Cabina Enel n. 8364; pertanto, la proprietà superficiale dei detti impianti eolici è esclusa dalla vendita. Vi è conformità catastale, superficie complessiva circa mq.30,00.
- La particella 1085 deriva da un tipo mappale in cui veniva identificata come particella n. 1054. Quest'ultima è stata generata dalla particella 458, il debitore è proprietario per l'area, in quanto vi è contratto di costituzione di servitù di passaggio di elettrodotto, cavidotto e sorvolo del 05/04/2012 repertorio n. 138685 raccolta n. 33047, in base al quale sono state realizzate 2 cabine elettriche di servizio, cedute ad Enel tramite il concessionario [REDACTED] Cabina Enel n. 9295; pertanto, la proprietà superficiale dei detti impianti eolici è esclusa dalla vendita. Superficie complessiva circa mq. 30,00.
- Parte del terreno ricadente sulle particelle 1087 (ex 481) è soggetto ad un contratto di servitù di passaggio e di elettrodotto e cavidotto del 30/03/2012 repertorio n. 138668 raccolta n. 33032.
- La particella 1031 risulta al catasto terreni come pascolo cespugliato. Da sopralluogo si è verificato che sulla particella insiste un fabbricato censito al catasto fabbricati fg 67 p.IIa 1031, categoria C/2, classe 5, consistenza 40 mq, rendita € 78.50, intestato a terzi per proprietà e per l'area intestata al debitore. Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Dal sopralluogo si è verificato che sulle particelle 1030 e 1031 insiste un immobile. La particella 1031 del foglio di mappa 67 risulta sia al catasto terreni come pascolo cespugliato, che come fabbricato al catasto fabbricati. E' presente un errore di denominazione al catasto fabbricati che in realtà si riferisce alla particella 1030. La particella 1030 risulta censita al catasto terreni come ente urbano, mentre risulta assente dal catasto fabbricati pur essendoci l'immobile presente, pertanto insiste un fabbricato non correttamente accatastrato nei termini precisati alla pag. 103 della relazione di stima. In ogni caso, catastalmente, risulta il debitore è proprietario solo dell'area e non degli immobili presenti. regolarizzazione planimetria ed identificazione catastale: € 500,00, oneri Totali: € 500,00. Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale.

- Parte del terreno ricadente sulle particelle 1084 (ex 1054, ex 458) è soggetto ad un contratto di servitù di passaggio e di elettrodotto e cavidotto e di sorvolo del 05/04/2012 repertorio n. 138685 raccolta n. 33047.

**PREZZO BASE: Euro 213.245,22**

**OFFERTA MINIMA per la partecipazione all'asta: Euro 159.933,91**

**OFFERTE IN AUMENTO: Euro 5.000,00**

**LOTTO VI:** Piena proprietà terreni in Contrada San Vito Montescaglioso (MT), al **Fg. 67**, particelle: 402, categoria agricolo, qualità pascolo cespugliato, classe 2, superficie catastale 29260, reddito dominicale € 56.92, reddito agrario € 33.3; 403, categoria agricolo, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 2420, reddito dominicale € 11.87, reddito agrario 6.25; 404, categoria agricolo, qualità pascolo cespugliato, classe 2, superficie catastale 9640, reddito dominicale € 5.48, reddito agrario € 3.49; 422, categoria agricolo, qualità seminativo irriguo, classe U, superficie catastale 890, reddito dominicale € 7.81, reddito agrario € 4.14; 444, categoria agricolo, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 8500, reddito dominicale € 59.78, reddito agrario € 27.11; 831, categoria agricolo, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 4520, reddito dominicale € 22.18, reddito agrario € 11.67; 448, categoria agricolo, qualità pascolo arb, classe 2, superficie catastale 18490, reddito dominicale € 12.91, reddito agrario € 13.89; 555, categoria agricolo, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 10750, reddito dominicale € 149.90, reddito agrario € 55.52; 556, categoria agricolo, qualità vigneto, classe 1, superficie catastale 17505, reddito dominicale € 196.88, reddito agrario € 80.63; 241, categoria agricolo, qualità pascolo arb., classe 2, superficie catastale 8840, reddito dominicale € 31.77, reddito agrario € 21.34; 400, categoria agricolo, qualità seminativo, classe 4, superficie catastale 10970, reddito dominicale € 42.49, reddito agrario € 25.49; 401, categoria agricolo, qualità seminativo irriguo, classe U, superficie catastale 9960, reddito dominicale € 70.25, reddito agrario € 38.14; 405, categoria agricolo, qualità pascolo arb., classe 2, superficie catastale 5775, reddito dominicale € 4.18, reddito agrario € 4.77; 406, categoria agricolo, qualità pascolo arb., classe 2, superficie catastale 4330, reddito dominicale € 3.13, reddito agrario € 3.58; 554, categoria agricolo, qualità pascolo arb., classe 2, superficie catastale 14600, reddito dominicale € 10.56, reddito agrario € 12.06.

**PREZZO BASE: Euro 102.960,00**

**OFFERTA MINIMA per la partecipazione all'asta: Euro 77.220,00**

**OFFERTE IN AUMENTO: Euro 2.500,00**

**LOTTO VIII (in integrazione di perizia lotto 9, nella perizia iniziale lotto 11):** piena proprietà in Montescaglioso (MT) al **Fg. 22**, particella 152, sub 6 e 4, rispettivamente: categoria abitazione di tipo economico A/3, classe 3, consistenza 2.5 vani, rendita € 187.27 e categoria abitazione di tipo civile A/2, classe 3, consistenza 9 vani, rendita € 743.30. Il sub 6, situato in Via S. Francesco D' Assisi n. 35, è al piano seminterrato di un edificio che complessivamente si sviluppa su 4 piani fuori terra, un terrazzo parzialmente coperto e due piani interrati. Complessivamente l'immobile si sviluppa su di una superficie di circa 90 mq. Sono presenti l'impianto idrico fognario ed elettrico, mentre l'impianto di riscaldamento è assente. Gli infissi sono in alluminio a singolo vetro, risalenti all'epoca di realizzazione, attorno agli anni 60. Sono

state riscontrate le seguenti irregolarità: differente distribuzione interna e lievi discostamenti tra quanto risulta in progetto e quanto rilevato, regolarizzabili mediante SCIA in sanatoria, oneri € 516,00, spese tecniche € 1.000,00, comunque vi è conformità edilizia ed anche urbanistica. Vi è abitabilità/agibilità in data 24/04/1969. L'edificio è stato costruito nel 1968 e ristrutturato nel 2018, ha un'altezza utile interna di circa m. 4.40. Stato di manutenzione e conservazione generale mediocre, sono richiesti interventi di manutenzione straordinaria per la sua piena fruibilità ed è **occupato dal debitore e consorte**.

Il sub 4, situato in Via S. Francesco D' Assisi n. 35, è al piano rialzato di un edificio che complessivamente si sviluppa su 4 piani fuori terra, un terrazzo parzialmente coperto e due piani interrati. Complessivamente l'immobile si sviluppa su di una superficie di circa 210 mq, con circa 5 mq di balconi. L'unità immobiliare è completata da una soffitta situata all'ultimo piano dell'edificio di superficie pari a circa 15 mq. Superficie complessiva di circa mq 227,00. Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: lieve difformità nella distribuzione interna degli ambienti regolarizzabili mediante variazione catastale € 400,00, pertanto non si dichiara la conformità catastale; inoltre è stata riscontrata pure la differente distribuzione interna e lievi scostamenti tra quanto risulta in progetto e quanto rilevato, regolarizzabili mediante SCIA in sanatoria, oneri € 516,00, spese tecniche € 1.000,00, pertanto non si dichiara la conformità edilizia, vi è invece conformità urbanistica. Vi è abitabilità/agibilità in data 24/04/1969. L'edificio è stato costruito nel 1968 e ristrutturato nel 2018, è posto al piano terra, ha un'altezza utile interna di circa m. 2.90. Stato di manutenzione e conservazione generale buono, ed è **occupato dal debitore e consorte**.

**PREZZO BASE: Euro 171.838,50**

**OFFERTA MINIMA per la partecipazione all'asta: Euro 128.878,87**

**OFFERTE IN AUMENTO: Euro 4.000,00**

Tutte le particelle, di cui ai Lotti dal III a VI del presente avviso di vendita ricadono nella Zona " E " del vigente programma di fabbricazione, destinata ad usi agricoli, del Comune di Montescaglioso (MT).

#### **AVVERTE**

- che la relazione tecnica di stima del C.T.U., depositata in atti è disponibile, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, sui siti internet [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) e [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) e sui siti ufficiali [www.tribunale.matera.giustizia.it](http://www.tribunale.matera.giustizia.it) e [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it) e l'Avv. Vincenzo NOTA, con studio in Matera alla Via Roma, 71 (0835/33.52.21) è stato già nominato anche custode in sostituzione del debitore;
- che i lotti posti in vendita sono n. 5 (cinque).

#### **OPERAZIONI DI VENDITA**

Le operazioni di vendita ed ogni attività propedeutica e correlata avverranno nella forma 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 e il gestore della vendita telematica sarà la società EDICOM FINANCE S.r.L., con sede in Piazzetta Amleto Sartori n.18 Padova, PEC [edicomfinance@pec.it](mailto:edicomfinance@pec.it) – dotata di piattaforma gestionale al sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it) -

- 1) **OFFERTA ANALOGICA**, ossia formato cartaceo con marca da bollo, deve essere depositata dalle ore 09,30 del 25/02/2025, sino alle ore 12,30 del giorno precedente la data fissata per il

loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi, in busta chiusa, senza l'indicazione della procedura esecutiva, presso lo Studio del Professionista Delegato, Avv. Vincenzo NOTA, sito in Matera alla Via Roma, 71 ed a lui indirizzata. Sulla busta dovranno essere indicati esclusivamente il nome del Professionista Delegato alla procedura, la data della vendita ed il nome di chi deposita materialmente l'offerta, (che può essere anche persona diversa dall'offerente).

a) L'offerta dovrà contenere:

- il cognome e nome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale/partita iva, domicilio, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile, descrizione del bene e dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta (tra cui anche il numero del lotto), l'indicazione, a pena d'inefficacia, del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, sempre a pena di inefficacia, di oltre un quarto rispetto al valore d'asta indicato nell'ordinanza di vendita e quindi nel presente avviso.

- **L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della successiva integrazione.**

- Il termine per il pagamento del saldo del prezzo e degli oneri accessori che, comunque, non dovrà avvenire oltre giorni 90 (novanta) dalla data di aggiudicazione. Se l'offerente è coniugato e in regime 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 minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del Giudice Tutelare. Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale di Matera; in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la Cancelleria.

b) All'offerta dovrà essere allegata: una fotocopia di un valido documento d'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.

c) All'offerta dovrà essere allegato, a titolo di cauzione, un assegno circolare non trasferibile rilasciato da un Istituto di Credito a scelta dell' offerente, intestato alla " procedura esecutiva n° 6/2018 R.G.E. ", per un importo pari al 10% del prezzo offerto, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell' acquisto; quanto al saldo del prezzo di aggiudicazione e alle spese conseguenti al trasferimento, essi saranno versati dall' aggiudicatario sul c/c intestato alla procedura ed aperto presso la Banca Nazionale del Lavoro, presente all'interno del Palazzo di Giustizia di Matera e depositate presso lo studio del Professionista delegato entro il termine stabilito per il saldo del prezzo di aggiudicazione, comunque non oltre giorni 90 (novanta) dalla data di aggiudicazione.

2) **OFFERTA TELEMATICA**, andrà depositata con le modalità ed i contenuti tutti previsti dagli artt. 12 e seguenti del Decreto del Ministro della Giustizia n.32 del 26/02/2015, cui si rinvia; ed in particolare, l'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione in forma telematica deve, ai sensi dell' art.12 co. 4 D.M. 32/2015, trasmettere l'offerta 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 dell' 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 telematica ". L'offerta telematica dovrà avvenire accedendo sul portale Vendite Pubbliche al seguente indirizzo: [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it) o [www.portalevenditepubbliche.giustizia.it](http://www.portalevenditepubbliche.giustizia.it). L'offerta andrà presentata sempre dalle ore 09,30 del 25/02/2025 sino alle ore 12,30 del giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato e festivi ed entro l'orario di scadenza dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna.

a) la cauzione (pari al 10% del prezzo offerto che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell' acquisto) deve essere versata mediante l' accredito, a mezzo bonifico bancario, sul conto corrente del gestore, acceso c/o BANCA SELLA S.p.A., avente le seguenti coordinate IBAN: IT02A0326812000052914015770 entro e non oltre 5 (cinque) 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 quale causale esclusivamente la dicitura " cauzione ", senza alcun riferimento alla procedura, al tribunale, al professionista delegato, né altro elemento che connoti la procedura. In ogni caso, il legale rappresentante del gestore della vendita telematica, o un suo procuratore, contestualmente all' accettazione dell'incarico e alla dichiarazione di cui all' art. 10 co. 2 D.M. 32/2015, dovrà assumere formale impegno di non rilasciare ai propri operatori locali le credenziali di accesso al conto corrente bancario su cui dovranno essere versate le cauzioni. Gli esiti della verifica dell' avvenuto versamento delle cauzioni, prevista nell' art. 17 co. 2 D.M. 32/2015, dovranno essere comunicati all'operatore di sala d'asta o al professionista delegato non prima di centottantaminuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita; Il presentatore dell'offerta telematica deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (tramite bonifico o carta di credito).

b) L'offerta dovrà contenere specificatamente:

- i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile (se l'offerente è coniugato e in regime 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 allegghi alla domanda l'estratto dell'atto di matrimonio da cui risulti il regime di separazione patrimoniale), l'ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura, il numero o altro dato identificativo del lotto, la descrizione del bene, l'indicazione del referente della procedura, la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita, il prezzo offerto (che non potrà essere inferiore, sempre a pena di inefficacia, di oltre un quarto rispetto al valore d'asta indicato nell'ordinanza di vendita e quindi nel presente avviso) e il termine per il relativo pagamento (comunque non oltre 90 giorni dall'aggiudicazione), salvo che si tratti di domanda di partecipazione all'incanto, l'importo versato a titolo di cauzione, la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione, il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico predetto, l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5 D.M. 26/02/2015 n.32 utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento, l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.
- L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima e della successiva

## integrazione.

- c) 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. I documenti sub 1) b) validi per le offerte analogiche, devono essere allegati all'offerta telematica in forma di documento informatico o di copia informatica anche per immagine privi di elementi attivi.
- 3) Salvo i casi indicati nell'art.571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile, pertanto si procederà alla vendita senza incanto anche se alla data fissata per la vendita nessuno degli offerenti sia presente materialmente o rinunci e, quindi, non si possa far luogo alla gara, in quanto le offerte sono irrevocabili.
- 4) 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 e se l'offerente non offre cauzione nella misura sopra fissata e per quanto riguarda le offerte telematiche entro l'orario di scadenza dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna.
- 5) Le buste, unitamente alle offerte criptate, saranno aperte il giorno, ora e luogo indicati nell'avviso di vendita (28/02/2025 h.15,00 aula " B " Piano 1<sup>^</sup> - Tribunale Matera - ) alla presenza degli offerenti " analogici " comparsi, delle parti e dei loro Avvocati, nonché degli offerenti telematici che vi prenderanno parte *on line*; qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà alla gara sull'offerta più alta – nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 2 (due) minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto determinato nell'avviso di vendita – il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del migliore o del primo offerente e vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita.
- 6) 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  $\frac{1}{4}$  si procederà all'aggiudicazione, SALVO CHE: il Professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita o siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 C.p.C., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo 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 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 base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss C.p.C.
- 7) In caso di pluralità di offerte s'inviteranno tutti gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta, quelli telematici vi prenderanno parte in via telematica, quelli analogici comparando personalmente; nel corso di tale gara, ciascuna offerta in aumento da effettuarsi nel termine di due minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo come determinato nell'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 quest'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 della precedente offerta. E' rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.

- Se la gara non può aver luogo per mancanza di adesione degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (nell'individuare la offerta più vantaggiosa, si terrà sempre conto del prezzo, ma a parità di prezzo, sarà preferita quella 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). Quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, la offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base, il bene è senz'altro aggiudicato.

- Se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base: qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore; qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

All' offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita.

- 8) Nel caso di procuratore legale, cioè Avvocato, che abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al Delegato nei 3 (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.
- 9) Con l'avvertimento che in caso di aggiudicazione, gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, la metà del compenso 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 saranno a **carico dell'aggiudicatario** e dovranno essere versate nel termine stabilito per il versamento del saldo del prezzo e comunque non oltre giorni 90 (novanta) dall'aggiudicazione, nella misura forfettaria pari al 15% 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).
- 10) 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 del' 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 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 al professionista nei medesimi termini per il versamento saldo prezzo; l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall' istituto di credito.
- 11) Qualora l'aggiudicatario per il pagamento del saldo prezzo faccia ricorso ad un contratto bancario di finanziamento con concessione d'ipoteca di primo grado sull'immobile acquistato, le somme dovranno essere erogate nel termine fissato per il versamento del saldo prezzo, comunque non superiore a giorni 90 (novanta) dall'aggiudicazione, direttamente dall' Istituto di credito mutuante con le modalità indicate dal delegato, mediante bonifico bancario sul conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva. L'aggiudicatario, dovrà quindi consegnare al delegato l'atto di assenso ad iscrizione d'ipoteca, con la relativa nota d'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 di trasferimento è avvenuto mediante erogazione della somma di €\_\_\_\_\_da parte di\_\_\_\_\_,a fronte di mutuo a rogito\_\_\_\_\_del\_\_\_\_\_rep\_\_\_\_\_e che le parti mutuante e mutuatario hanno espresso il consenso all' iscrizione d'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 notificato 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.

- 12) Essendo le operazioni di vendita delegate ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., tutte le attività che a norma dell'art. 571 e seguenti c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell' esecuzione, o a cura del cancelliere o del Giudice dell' esecuzione, saranno eseguite dal professionista delegato, Avv. Vincenzo NOTA, presso il suo studio in Matera, alla Via Roma, 71, ovvero dal gestore della vendita telematica presso la sala d'asta (aula “ B ” Piano 1^) allestita all'interno del Tribunale di Matera ove il giorno 28/02/2025 avverrà l' apertura delle buste, la delibazione sulle offerte e l'eventuale gara tra gli offerenti.

### CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

- a. I predetti immobili vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 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.
- b. La presente 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.
- c. 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, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
- d. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri, che saranno cancellati a **spese a carico della procedura.**
- e. Qualora l'aggiudicatario lo richieda, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con **spese a carico della procedura.**
- f. Gli eventuali costi per l'acquisizione della certificazione energetica (ACE) di cui al D.Lgs.

192/2005 – come modificato dal D.Lgs 03/03/2011 entrato in vigore il 29/03/2011 (in attuazione della Direttiva Comunitaria 2002/91/CE relativa al rendimento energetico dell'edilizia), saranno a **carico dell'aggiudicatario**.

g. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

### **PUBBLICITA' LEGALE**

Pubblicazione dell'avviso/ordinanza di vendita ed i relativi allegati, saranno inseriti sul portale delle vendite pubbliche [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it), nonché, sul sito internet ufficiale del Tribunale [www.tribunale.matera.it](http://www.tribunale.matera.it) e sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), nonché sul sito [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del giorno fissato per la presentazione delle offerte.

Dell'avviso/ordinanza di vendita ed i relativi allegati, sarà data pubblica notizia anche sul sito internet/web TV [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it), almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto, nella sezione dedicata alle vendite giudiziarie del Tribunale di Matera.

Pubblicazione sul quindicinale a diffusione Nazionale “ Rivista aste giudiziarie “;

L'avviso di vendita sarà inviato ai residenti nelle adiacenze degli immobili staggiti, attraverso il servizio “Postal Target”.

Pubblicazione degli avvisi di vendita sui principali siti immobiliari privati (Es. [casa.it](http://casa.it), [e-bay](http://e-bay) annunci, seconda mano, [idealista.it](http://idealista.it), [bakeka.it](http://bakeka.it); tramite il servizio gestionale aste).

Maggiori informazioni presso l'Avv. Vincenzo NOTA, con studio legale in Matera alla Via Roma, n.71 – Tel. e fax 0835/33.52.21.

**Matera 23 Novembre 2024**

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO  
Avv. Vincenzo NOTA**