

**TRIBUNALE CIVILE DI MATERA**  
**PROC. N. 148/2009 REG. GEN. ES.**  
**AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

La sottoscritta Avv. Silvana Bianculli, Professionista Delegato dal Giudice dell'Esecuzione con Ordinanza del 16 febbraio 2017,

**RENDE NOTO**

che il giorno **26 febbraio 2025** alle ore 18,00, nel proprio Studio in Matera, alla via Annunziatella n. 35, si procederà alla vendita senza incanto del seguente lotto:

**LOTTO UNICO:**

Piena proprietà di un complesso aziendale della superficie complessiva di ha 00.46.53 sito in agro di Montescaglioso alla c/da San Vito Sottano, con annesso complesso edilizio della superficie di mq. 540,00 circa, già destinato alla lavorazione di latticini e costituito da un laboratorio artigianale di mq. 292,00 circa, due locali commerciali di complessivi mq. 143,00 circa, un'unità abitativa di mq. 96,00 circa, oltre a pertinenze esclusive ed a fabbricato abusivo da demolire, il tutto censito in catasto fabbricati al foglio n° 65, particella n° 364 subb. 3, 5, 6, 7, 8, 9 e 10, particella n°379 sub 1 e al catasto terreni al foglio n° 65 particelle nn° 245, e 378.

Gli immobili sono liberi.

**Valore come determinato nella relazione di stima: € 210.000,00**

**PREZZO BASE: € 25.300,00**

**Offerta minima: € 18.975,00**

**Aumento minimo per ogni offerta nel caso di gara: € 500,00**

**AVVERTE:**

che non risulta, in base alla perizia, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive o passive, diritti di usufrutto, uso o abitazione.

**REGOLARITA' EDILIZIA:**

Gli immobili sono conformi agli strumenti urbanistici vigenti all'epoca di rilascio del titolo edilizio abilitativo fatta eccezione per un fabbricato fatiscente realizzato, in parte sulla particella n. 364 ed in parte sulla particella n. 379, in assenza di titolo edilizio abilitativo e, pertanto, completamente abusivo. Il c.t.u. ha valutato in € 16.45425 il costo da sostenere per la demolizione del fabbricato ed il ripristino dell'area edificata ad area di pertinenza.

**CONDIZIONI DELLA VENDITA**

- a) Gli immobili pignorati vengono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; 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, ove consentito, alla disciplina dell'art.40 della legge 28 febbraio 1985, n.47 come integrato e modificato dall'art.46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento);

- b) la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al T.U. di cui al D.P.R. del 6 giugno 2001, n.380), 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 (eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo);
- c) 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, 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 dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni;
- d) qualora l'aggiudicatario non lo esenti, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico dell'aggiudicatario;
- e) gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura;
- f) i costi relativi all'acquisizione della certificazione energetica (ACE) di cui al D. Lgs. n.192/2005 - come modificato dal D. Lgs. 3 marzo 2011 entrato in vigore il 29 marzo 2011 (in attuazione della Direttiva Comunitaria 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) sono a carico dell'aggiudicatario;

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE**

- 1) Le offerte di acquisto dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Studio del Professionista Delegato, Avv. Silvana Bianculli dalle ore 9.30 alle ore 12.30 fino al 25 febbraio 2025 giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato. Sulla busta contenente l'offerta d'acquisto dovrà essere indicato solamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere anche persona diversa dall'offerente) il nome del delegato alla procedura e la data della vendita.
- 2) L'offerta, che dovrà essere presentata in bollo, dovrà contenere:  
cognome e nome dell'offerente, data di nascita, codice fiscale, domicilio nel comune ove ha sede il Tribunale (in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria), stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile, dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta, l'indicazione, a pena di inefficacia, del prezzo offerto che non potrà essere inferiore, sempre a pena di inefficacia, di oltre un quarto rispetto al valore d'asta indicato nel presente avviso di vendita, il termine di pagamento del saldo prezzo e degli oneri accessori che comunque non potrà essere superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione, l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizi. 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.

- 3) All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti:  
copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni – originale della procura speciale o copia autentica della procura generale nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato – copia semplice della visura camerale della società ovvero documentazione attestante i poteri del rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi.
- 4) La cauzione (di importo pari al 10% del prezzo offerto) deve essere versata mediante assegno circolare non trasferibile (che dovrà essere allegato all'offerta) intestato alla procedura esecutiva e rilasciato da un Istituto di Credito a scelta dell'offerente.
- 5) Salvo quanto previsto dall'art.571 c.p.c., l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggiore offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

### **MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti comparsi, delle parti e dei loro avvocati, il giorno ed all'ora indicati nel presente avviso di vendita; 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 sessanta secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a quanto determinato nel presente avviso di vendita – il bene verrà aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto. Se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il delegato disporrà la vendita a favore del migliore o del primo offerente e non vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita.

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 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.

### **VERSAMENTO DEL SALDO DEL PREZZO E DELLE SPESE DI AGGIUDICAZIONE**

1. Il saldo del prezzo di aggiudicazione e le spese conseguenti al trasferimento, dovranno essere versati dall'aggiudicatario sul c/c intestato alla procedura ed aperto presso la Banca Nazionale del Lavoro presente all'interno del Palazzo di Giustizia; la relativa ricevuta dovrà essere depositata presso lo studio del professionista delegato entro il termine stabilito per il saldo del prezzo di aggiudicazione.
2. 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 sono a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate nel termine stabilito per il versamento del saldo prezzo in misura forfettaria pari al 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o restituzione di eventuale eccedenza all'esito del rendiconto (D.M. 15 ottobre 2015 n.227).
3. Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16 luglio 1905 n.646, richiamato dal D.P.R. n.7 del 1976, ovvero ai sensi dell'art. 38 del decreto legislativo 10 settembre 1993 n.385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo 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. 2855c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata con le modalità indicate sub.1; l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito.

4. Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo 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 delegante mediante bonifico bancario 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 avvenuta 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 mutuataria 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 fatto ESPRESSA richiesta con atto ritualmente depositato in cancelleria e trasmesso in copia al delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'Istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.
5. Tutte le attività, che, a norma degli articoli 571 e seguenti c.p.c. , devono essere compiuti in cancelleria o davanti al giudice dell'esecuzione, o a cura del cancelliere o del giudice dell'esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega.

### **PUBBLICITA' LEGALE**

Il presente avviso sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

- pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it), nell'area denominata Portale delle Vendite Pubbliche, ex art. 490 1° comma c.p.c. e 161 quater disp. att. c.p.c., unitamente a tutta la documentazione necessaria secondo le specifiche tecniche previste sullo stesso portale, almeno 50 giorni prima della udienza di vendita;
- breve annuncio, nonché il testo integrale del presente avviso di vendita unitamente alla perizia di stima e all'Ordinanza di delega saranno inseriti su rete internet all'indirizzo [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) (iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 30/09/2009) già predisposto per inter-operare con il portale del Ministero di Giustizia previsto dal DM 31/10/2016 e secondo le modalità operative per la trasmissione dei dati e informazioni minime da pubblicare sui siti forniti dal DGSIA ed i relativi applicativi correlati, [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it) (iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 20/06/2011), [www.rivistaastegiudiziarie.it](http://www.rivistaastegiudiziarie.it) (sito autorizzato alla pubblicazione degli avvisi di vendite giudiziarie di cui all'art.490 c.p.c. – DM 31/10/2006 – con provvedimento del D.G. del 30/09/2009) e sul canale telematico e Web TV [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) (iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 13/03/2012) e sul sito ufficiale del Tribunale

[www.tribunale.matera.it](http://www.tribunale.matera.it) almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

- estratto del presente avviso sarà pubblicato sul quindicinale “Rivista Aste Giudiziarie”, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- 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;
- l'avviso sarà, altresì, comunicato almeno 45 (quarantacinque) giorni prima della vendita ai creditori iscritti non comparsi, ai sensi dell’ultimo comma dell’art. 569 c.p.c.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e seguenti c.p.c. sono eseguite dal Professionista Delegato presso il proprio Studio ovvero nel luogo indicato nell’ordinanza di delega.

Maggiori informazioni presso:

- il Professionista Delegato avv. Silvana Bianculli, con Studio in Matera, alla via Annunziatella, n. 35, tel. e fax 0835/332822.

Matera, 12 novembre 2024

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO  
AVV. SILVANA BIANCULLI**