

TRIBUNALE DI MATERA
Procedura esecutiva immobiliare n. 54/2014 R.G.E.
G.E. Dott.ssa Francescapatrizia BERLOCO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto avv. Gianluca PALAZZO, con studio legale in Policoro (MT), alla Via San Maurizio n. 34, in qualità di custode e professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-bis c.p.c., in virtù di ordinanza di vendita resa dal G.E. Dott.ssa Francescapatrizia BERLOCO, dà pubblico avviso di vendita senza incanto del bene immobile che segue.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

Fabbricato

Piena proprietà di un complesso immobiliare composto da appartamento, autorimessa, ufficio/deposito, magazzino e ristorante sito in agro del Comune di Bernalda (MT), alla C/da Pizzica snc censito attualmente nel catasto edilizio urbano del Comune di Bernalda (MT) al Foglio 110, particella 519, sub. n. 2, 3, 4 e 5, come meglio descritto in prosieguo.

Rappresenta e precisa il sottoscritto, nella dedotta qualità, che il compendio esecutato è stato identificato in unico lotto e composto da ben 7 corpi da parte del CTU che di seguito si riportano.

Identificativo corpo: A - Autorimessa.

Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6].

L'immobile è pervenuto in piena proprietà all'esecutato per successione ed identificato in catasto foglio 110, particella 519, subalterno 3, sito in Bernalda (MT), alla Contrada Pizzica snc, piano S1, categoria C/6, classe 3, consistenza 61 mq, superficie 67 mq, rendita € 198,47.

Confini: L'unità immobiliare ha unico accesso dal lato Sud-Ovest per mezzo di una rampa carrabile e si sviluppa, al piano seminterrato, totalmente al di sotto della sovrastante unità immobiliare ad uso residenziale sita a piano terra/rialzato (sub 4).

L'unità in oggetto è costituita da un ampio locale seminterrato raggiungibile attraverso una rampa carrabile in pendenza, la quale termina con una porta basculante in lamiera di acciaio, che costituisce l'unico accesso all'unità immobiliare. Quest'ultima si sviluppa con pianta rettangolare, su unico livello, di dimensioni pari a m 5,60 x 10,70 circa e quindi con superficie pari a circa mq 60,00 ed altezza interna pari a m 2,48. L'immobile presenta pavimentazione in battuto di cemento e murature interne prive di intonaco e tinteggiatura.

L'immobile è dotato di due modeste finestre nastriformi, posti su fronti opposti e di impianto elettrico sottotraccia utile a fornire la dovuta illuminazione artificiale (per mezzo di due lampade a soffitto del tipo a tubi fluorescenti, in cattive condizioni manutentive). L'immobile è utilizzato dalla parte debitrice come deposito e, pertanto, risulta colmo di oggetti, mobili e masserizie di vario tipo.

**Identificativo corpo: B - Appartamento piano terra.
Abitazione di tipo civile [A2].**

L'immobile è pervenuto in piena proprietà all'esecutato per successione ed identificato in catasto al foglio 110, particella 519, subalterno 4, sito in Bernalda (MT), alla Contrada Pizzica snc, piano T, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 150 mq, rendita € 668,81.

Confini: L'unità immobiliare risulta libera su tutti i fronti, ad eccezione del lato Nord-Est che confina parzialmente con altra unità (sub 2). L'unità si trova al di sopra della già descritta autorimessa (sub 3) e al di sotto di altro appartamento (sub 5).

Il bene in esame è un appartamento per civile abitazione sito al piano terra (o meglio, rialzato) di un fabbricato composto da un totale di n. 2 appartamenti (sub 4 e 5) ed un locale seminterrato (sub 3). Attraverso un ampio portico sito sul prospetto principale del fabbricato (esposto a Sud-Est) si accede ad un corridoio/disimpegno, ai lati del quale sono situati n° 4 vani (cucina, soggiorno e due camere da letto), oltre un bagno. L'appartamento si sviluppa per una superficie interna di circa 118 mq (comprensiva delle partizioni interne), alla quale si aggiungono un deposito non direttamente comunicante (di circa 24 mq) ed alcuni spazi esterni costituiti, oltre dal suddetto portico (di circa 55 mq), da un ulteriore modesto spazio esterno coperto (di circa 7 mq), da un'area a parcheggio coperta da tettoia in c.a. ed infine da una ampia corte esterna pavimentata in masselli autobloccanti. L'immobile è dotato di impianto elettrico e citofonico e di impianto idrico, mentre è assente l'adduzione di gas metano. L'impianto fognario sversa in apposita fossa settica a dispersione. E' presente un impianto di riscaldamento con rete di distribuzione sottotraccia e terminali a parete (termosifoni in ghisa), che in passato veniva alimentato da caldaia a gasolio, oggi in disuso.

All'attualità infatti tale impianto risulta non funzionante e per il riscaldamento e condizionamento degli ambienti si ricorre ad uno split a parete oltre che a stufette elettriche ed un camino a legna.

**Identificativo corpo: C - Appartamento piano primo.
Abitazione di tipo civile [A2].**

L'immobile è pervenuto in piena proprietà all'esecutato per successione ed identificato in catasto al foglio 110, particella 519, subalterno 5, sito in Bernalda (MT), alla Contrada Pizzica snc, piano 1-2, comune Bernalda, categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 215, rendita € 668,81.

Confini: L'unità immobiliare risulta libera su tutti i fronti. L'unità si trova al di sopra della già descritta unità immobiliare identificata al sub 4 (altro appartamento per civile abitazione).

Il bene in esame (sub 5) è un appartamento per civile abitazione sito al piano primo di un fabbricato composto da un totale di n. 2 appartamenti (sub 4 e 5) ed un locale seminterrato (sub 3), oltre ad un sottotetto, accessibile dalla unità in oggetto. Da una rampa di scale esterna, posta sul prospetto laterale del fabbricato (esposto a S-0) si raggiunge l'ingresso dell'unità immobiliare. Da qui si accede ad un corridoio, ai lati del quale sono situati, sul lato sinistro, due camere da letto, un disimpegno ed un bagno, mentre sul lato destro vi è un'altra camera da letto, una cucina ed un ampio

soggiorno. Al termine del corridoio sono situati inoltre un ulteriore servizio igienico ed un ripostiglio. Sul prospetto principale (lato S-E) è presente inoltre un ampio portico/loggia (di circa 60 mq) direttamente accessibile dalla zona giorno, oltre che da una delle camere da letto. Tale portico prosegue, quindi, con un'altra grande superficie esterna, che costituisce la copertura di sottostante unità ad uso deposito, ma che funge da ampio terrazzo per l'unità in questione, essendo accessibile esclusivamente da questa. Su tale superficie insiste una scala a chiocciola metallica esterna, la quale consente l'accesso al vano sottotetto, di estensione pari all'intera superficie dell'unità sottostante, e che si presenta allo stato rustico. L'unità immobiliare presenta una superficie interna (al lordo delle partizioni interne) pari a circa 128 mq e risulta inutilizzata da tempo. L'immobile è dotato di impianto elettrico e citofonico e di impianto idrico, mentre è assente l'adduzione di gas metano. L'impianto fognario sversa in apposita fossa settica a dispersione. E' presente un impianto di riscaldamento con rete di distribuzione sottotraccia e terminali a parete (termosifoni in ghisa), che in passato veniva alimentato da caldaia a gasolio, oggi in disuso. All'attualità infatti tale impianto è non funzionante e per il riscaldamento e condizionamento degli ambienti si ricorre a due split a parete oltre che ad un camino a legna.

**Identificativo corpo: D - Forno/Ufficio/Deposito.
Fabbricati per attività agricole [D10].**

L'immobile è pervenuto in piena proprietà all'esecutato per successione ed identificato in catasto al foglio 110, particella 519, subalterno 2, sito in Bernalda (MT), alla Contrada Pizzica snc, categoria D/10, rendita € 3.444,00.

Confini: il subalterno in questione ricomprende, oltre i vari fabbricati ad uso agricolo, l'intera corte esterna che corrisponde all'intera particella 519. Questa confina a Nord con suolo agricolo di altra proprietà (p.lla 15 - seminativo), ad Est con strada interpoderale, a Sud con altro suolo di terzi (p.lla 445, orto irriguo), a Ovest con proprietà demaniale.

Trattasi di un lungo corpo di fabbrica mono-piano (di circa 25 metri di lunghezza per una larghezza variabile dai 3 ai 6 metri), posto lungo il confine S-O della particella, parallelamente alla stradina sterrata di accesso al complesso. Il fabbricato risulta suddiviso in svariati vani, di varia superficie e conformazione, tutti ad uso deposito/magazzino, a meno di un ufficio, un forno ed una colombaia. Il fabbricato è stato realizzato in muratura in conci di tufo e possiede copertura ad unica falda, realizzata con diverse soluzioni costruttive (parte in c.a., parte in legno, parte con profili metallici e lastre di cemento-amianto). Appartiene a tale corpo anche un ulteriore modesto fabbricato (di dimensioni in pianta pari a m 4,00 x 3,0 circa), posto a qualche metro di distanza, il quale è risultato non visionabile internamente. A detta dell'esecutato tale manufatto risulta essere un pozzo.

**Identificativo corpo: E - Capannone/Magazzino Agricolo.
Fabbricati per attività agricole [D10].**

L'immobile è pervenuto in piena proprietà all'esecutato per successione ed identificato in catasto al foglio 110, particella 519, subalterno 2, sito in Bernalda (MT), alla Contrada Pizzica snc, categoria D/10, rendita € 3.444,00.

Confini: il subalterno in questione ricomprende, oltre i vari fabbricati ad uso agricolo, l'intera corte esterna che corrisponde all'intera particella 519. Questa confina a Nord con suolo agricolo di altra proprietà (p.lla 15 - seminativo), ad Est con strada interpoderale, a Sud con altro suolo di terzi (p.lla 445, orto irriguo), a Ovest con proprietà demaniale.

Trattasi di un capannone agricolo, nato come magazzino per deposito macchine, attrezzi e scorte, successivamente adibito a stalle e poi ad officina ed attualmente utilizzato come deposito. Si sviluppa su un unico livello per una superficie interna lorda pari a circa 240 mq. Possiede struttura portante in elementi prefabbricati su fondazione in c.a., copertura a doppia falda con manto di Eternit (cemento-amianto), tompagnature in conci di tufo e pavimentazione in battuto di cemento, con sottostante vespaio. E' munito inoltre di finestre con apertura a vasistas e porte e portoni di accesso in lamiera di acciaio. Risulta pertinenziale al capannone una ampia superficie esterna scoperta, pavimentata e recintata, di superficie indicativamente pari a mq 170 circa.

Identificativo corpo: F - Ristorante/Braceria. Fabbricati per attività agricole [D10].

L'immobile è pervenuto in piena proprietà all'esecutato per successione ed identificato in catasto al foglio 110, particella 519, subalterno 2, sito in Bernalda (MT), alla Contrada Pizzica snc, categoria D/10, rendita € 3.444,00.

Confini: il subalterno in questione ricomprende, oltre i vari fabbricati ad uso agricolo, l'intera corte esterna che corrisponde all'intera particella 519. Questa confina a Nord con suolo agricolo di altra proprietà (p.lla 15 - seminativo), ad Est con strada interpoderale, a Sud con altro suolo di terzi (p.lla 445, orto irriguo), a Ovest con proprietà demaniale.

Il corpo in esame è costituito da una ampio corpo di fabbrica che si sviluppa per circa 220 mq su unico livello, oltre un portico di circa 20 mq. L'immobile, realizzato al fine dell'esercizio di attività di ristorante/braceria a servizio di quella che doveva essere una azienda agrituristica, è suddiviso in più aree funzionali. Una prima porzione corrisponde ad una parte dell'adiacente e preesistente deposito agricolo, il quale è stato ristrutturato per adibirlo a cucina ed a servizi igienici. La parte di maggiore superficie (sala ristorante/bar/braceria) è stata realizzata successivamente a mezzo di una struttura in legno lamellare, composta da una grande copertura inclinata, chiusa in parte da ampie e luminose vetrate, ed in parte da muri di tompagno. La struttura, mai entrata effettivamente in funzione, risulta quasi completamente terminata, a meno di alcuni serramenti interni e di parti dell'impianto elettrico.

Identificativo corpo: G - Deposito. Fabbricati per attività agricole [D10].

L'immobile è pervenuto in piena proprietà all'esecutato per successione ed identificato in catasto al foglio 110, particella 519, subalterno 2, sito in Bernalda (MT), alla Contrada Pizzica snc, categoria D/10, rendita € 3.444,00.

Confini: il subalterno in questione ricomprende, oltre i vari fabbricati ad uso agricolo, l'intera corte esterna che corrisponde all'intera particella 519. Questa confina a Nord con suolo agricolo di altra proprietà (p.lla 15 - seminativo), ad Est con strada interpoderale, a Sud con altro suolo di terzi (p.lla 445, orto irriguo), a Ovest con proprietà demaniale.

Trattasi di un corpo di fabbrica rettangolare ad uso deposito, che si sviluppa su unico livello per una superficie netta di circa 60 mq ed una altezza interna media di m 3,15. L'immobile è stato realizzato con struttura metallica (travi e pilastri) e murature perimetrali, intonacate sia internamente che esternamente. Possiede una copertura a falda unica realizzata con struttura portante in profilati in acciaio e sovrastanti pannelli coibentati tipo "sandwich". L'immobile è privo di finestre e possiede esclusivamente due ampie porte vetrate sul prospetto principale.

Per il resto si rimanda interamente alla C.T.U. depositata in atti e visionabile presso lo studio legale del professionista delegato avv. Gianluca PALAZZO (Tel. 0835/973999 e 0835/504050), nonché sui siti internet *infra* indicati.

Trattandosi di vendita forzata e non di vendita negoziale non vi è certificazione energetica, così come prevista dal D.lvo 192/2005 e s.i.m., il cui costo è a carico dell'aggiudicatario.

PREZZO BASE: € 137.812,50 (Prezzo ribassato III asta).

OFFERTA MINIMA PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA: € 103.359/40 (pari al 75% del prezzo base III asta).

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO IN CASO DI GARA: € 2.500,00 (pari nel massimo al 2% del valore di stima).

REGOLARITA' URBANISTICA

Dalla relazione del C.T.U., alla quale integralmente si rimanda e si invita a prendere attenta visione, si evince – in merito alla regolarità urbanistica quanto segue in ordine a ciascun corpo di fabbrica.

**Identificativo corpo: A - Autorimessa.
Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse [C6].**

Si riscontra la piena conformità dello stato di fatto con quanto riportato negli atti catastali. Nello specifico risulta corretta la consistenza ed, inoltre, la planimetria catastale risulta riprodurre fedelmente lo stato effettivo dei luoghi. Risulta tuttavia riportata, in planimetria, la presenza di due finestre sul lato opposto a quello di ingresso, mentre in realtà ne risulta presente solamente una.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA per esatta rappresentazione grafica.

Descrizione delle opere da sanare: Aggiornamento della planimetria catastale, con rimozione della finestra effettivamente non presente. In alternativa risulta possibile ripristinare la finestra in oggetto, in quanto la stessa è correttamente riportata nel relativo titolo abilitativo e quindi legittima.

Tributi catastali: € 50,00

Oneri tecnici per affidamento incarico a professionista: € 250,00

Oneri Totali: € 300,00

Note: La difformità descritta risulta essere di scarso rilievo e non incidente sulla rendita dell'immobile.

Per tali ragioni, come chiarito dall'Agenzia delle Entrate con Circolare 2/2010, l'aggiornamento degli atti catastali non risulta obbligatorio. Se ne consiglia tuttavia l'aggiornamento, al fine di garantire la piena conformità catastale dell'unità immobiliare.

Informazioni in merito alla conformità catastale: Si dichiara la conformità catastale dell'unità immobiliare, a meno di modesta difformità consistente nella rappresentazione grafica di una finestra in realtà non presente. Si specifica inoltre che la categoria catastale assegnata (C/6), non trova corrispondenza con la destinazione urbanistica effettiva. Dal relativo titolo edilizio infatti (Concessione Edilizia n. 184/1977) l'unità immobiliare è genericamente definita come "scantinato" e non come autorimessa.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: Nell'atto di pignoramento l'immobile in questione risulta correttamente identificato con gli estremi catastali effettivi.

Identificativo corpo: B - Appartamento piano terra. Abitazione di tipo civile [A2].

Si rileva la piena corrispondenza tra quanto riportato in planimetria catastale e quanto rilevato nello stato di fatto. Unica difformità risulta la presenza di una finestra nel vano soggiorno, la quale non trova corrispondenza sugli atti catastali. Categoria e identificativi catastali risultano corretti. Confrontando invece lo stato catastale con lo stato effettivamente assentito (si rimanda alla relativa sezione) risultano presenti ulteriori difformità (distribuzione interna, veranda, etc.). Al fine di rendere conforme la rappresentazione catastale (la quale deve combaciare con quella urbanistica), occorre quindi provvedere alla regolarizzazione urbanistica dell'immobile.

Regolarizzabili mediante: Pratica catastale DOCFA per corretta rappresentazione grafica, da effettuare previa regolarizzazione urbanistica del bene.

Descrizione delle opere da sanare: Previa regolarizzazione della difformità dal punto di vista urbanistico ed edilizio, occorre correggere la planimetria catastale con la rappresentazione grafica corretta dell'unità immobiliare.

Tributi catastali: € 50,00

Oneri tecnici per affidamento incarico a professionista: € 300,00

Oneri Totali: € 350,00

Note: La difformità descritta in merito alla finestra, risulta essere di scarso rilievo e non incidente sulla rendita dell'immobile. Per tali ragioni, come chiarito dall'Agenzia delle Entrate con Circolare 2/2010, l'aggiornamento degli atti catastali non risulta obbligatorio. Se ne consiglia tuttavia l'aggiornamento, al fine di garantire la piena conformità catastale dell'unità immobiliare. Resta comunque inteso che la rappresentazione catastale deve combaciare con quella assentita dal punto di vista edilizio e urbanistico e, ovviamente, con lo stato di fatto effettivo.

Informazioni in merito alla conformità catastale: A meno di alcune inesattezze grafiche la planimetria catastale risulta conforme all'effettiva conformazione dell'immobile, ma non corrisponde invece a quella assentita dal titolo edilizio abilitativo.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli effettivi.

**Identificativo corpo: C - Appartamento piano primo.
Abitazione di tipo civile [A2].**

L'unità immobiliare presenta uno stato di fatto che corrisponde a quanto riportato sulla relativa planimetria catastale. Lo scrivente ritiene, tuttavia, che la consistenza indicata in visura (7 vani) sia inferiore a quella effettiva (7,5), in considerazione delle ampie superfici esterne pertinenziali (portico e terrazzo) e del vano sottotetto. Tuttavia, per quanto argomentato nella sezione "Urbanistica" della presente, lo stato effettivo dei luoghi risulta parzialmente illegittimo, pertanto a seguito delle dovute operazioni di regolarizzazione, si riterrà necessario provvedere ad aggiornamento degli atti catastali. Regolarizzabili mediante: Variazione catastale con procedura DOCFA, a seguito della regolarizzazione urbanistica del bene.

Descrizione delle opere da sanare: A seguito delle dovute operazioni volte alla rimozione e/o regolarizzazione degli abusi rilevati, occorrerà aggiornare gli atti catastali sulla base della nuova, e legittima, conformazione dell'immobile.

Tributi catastali: € 50,00

Oneri tecnici: € 300,00

Oneri Totali: € 350,00

Informazioni in merito alla conformità catastale: La conformità viene dichiarata sulla base della corrispondenza della rappresentazione planimetrica catastale con l'effettivo stato dei luoghi, il quale risulta tuttavia gravato da difformità di tipo edilizio ed urbanistico (cfr. la relativa sezione).

Si ritiene quindi necessario provvedere all'aggiornamento degli atti catastali a seguito dell'avvenuta regolarizzazione urbanistica.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali effettivi corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.

**Identificativo corpo: D - Forno/Ufficio/Deposito.
Fabbricati per attività agricole [D10].**

La rappresentazione grafica riprodotta sugli atti catastali riproduce la conformazione effettiva dei luoghi, a meno di alcune inesattezze inerenti la distribuzione interna dei vani e la rappresentazione dei serramenti esterni. Tuttavia, per quanto argomentato nelle sezioni "Edilizia ed Urbanistica" della presente, lo stato effettivo dei luoghi risulta parzialmente illegittimo, pertanto a seguito delle dovute operazioni di regolarizzazione, si riterrà necessario provvedere ad aggiornamento degli atti catastali. Regolarizzabili mediante: Procedure DOCFA/PREGEO, a seguito della regolarizzazione urbanistica.

Descrizione delle opere da sanare: A seguito delle dovute operazioni volte alla rimozione e/o regolarizzazione degli abusi rilevati, occorrerà aggiornare gli atti catastali sulla base della nuova, e legittima, conformazione degli immobili, provvedendo quindi alla corretta rappresentazione grafica ed alla rimozione delle porzioni di fabbricato illegittime.

**Identificativo corpo: E - Capannone/Magazzino Agricolo.
Fabbricati per attività agricole [D10].**

A meno di qualche inesattezza grafica sulla presenza e sulla posizione di porte e finestre, la planimetria catastale coincide con l'effettiva conformazione del fabbricato. Come tuttavia riportato nella sezione "Edilizia ed Urbanistica", la reale conformazione dell'immobile non corrisponde a quella assentita dalla relativa Concessione Edilizia.

Nello specifico si rilevano minori superfici realizzate per circa 50 mq.

Regolarizzabili mediante: A seguito della regolarizzazione edilizia ed urbanistica, si otterrebbe l'allineamento tra situazione catastale e situazione assentita, rendendo gli atti catastali conformi. Si ritiene quindi necessario provvedere solamente alla corretta rappresentazione grafica per le restanti modeste difformità rilevate, da effettuare con procedura DOCFA, per corretta rappresentazione grafica.

Descrizione delle opere da sanare: Aggiornamento degli atti catastali al fine della corretta rappresentazione grafica.

Tributi catastali: € 100,00

Oneri tecnici per affidamento incarico: € 400,00

Oneri Totali: € 500,00

Informazioni in merito alla conformità catastale: Si rileva la conformità catastale del bene, a meno di imprecisioni grafiche inerenti la posizione ed il numero dei serramenti interni ed esterni. Date le difformità di tipo edilizio ed urbanistico, tuttavia, occorre provvedere alla relativa regolarizzazione, al fine dell'allineamento e perfetta corrispondenza tra atti catastali ed urbanistici. Si fa inoltre presente che il subalterno 2 ricomprende, oltre il fabbricato in oggetto, anche il resto dei fabbricati agricoli appartenenti al compendio pignorato. Tale situazione catastale, perfettamente regolare come concezione, risulta tuttavia non particolarmente comoda ed efficace e sarebbe più opportuno provvedere ad un frazionamento dei singoli beni, in modo che abbiano una loro autonomia catastale. Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli effettivi.

**Identificativo corpo: F - Ristorante/Braceria.
Fabbricati per attività agricole [D10].**

La rappresentazione grafica riprodotta sugli atti catastali riproduce la conformazione effettiva dei luoghi. Tuttavia, per quanto argomentato nelle sezioni "Edilizia ed Urbanistica" della presente, lo stato effettivo dei luoghi risulta parzialmente illegittimo, pertanto a seguito delle dovute operazioni di regolarizzazione, si riterrà necessario provvedere ad aggiornamento degli atti catastali.

Regolarizzabili mediante: Procedura DOCFA, a seguito della regolarizzazione urbanistica.

Descrizione delle opere da sanare: A seguito delle dovute operazioni volte alla rimozione e/o regolarizzazione degli abusi rilevati, occorrerà aggiornare gli atti catastali sulla base della nuova, e legittima, conformazione degli immobili, provvedendo quindi alla corretta rappresentazione grafica ed alla rimozione delle porzioni di fabbricato illegittime.

Tributi catastali: € 100,00

Oneri tecnici: € 500,00

Oneri Totali: € 600,00

Informazioni in merito alla conformità catastale: Gli atti catastali trovano corrispondenza con lo stato effettivo dei luoghi, tuttavia a causa della presenza di irregolarità di tipo urbanistico, occorre provvedere all'aggiornamento catastale a seguito delle opportune operazioni volte alla regolarizzazione edilizia ed urbanistica. Si fa inoltre presente che il subalterno 2 ricomprende, oltre il fabbricato in oggetto, anche il resto dei fabbricati agricoli appartenenti al compendio pignorato. Tale situazione catastale, perfettamente regolare come concezione, risulta tuttavia non particolarmente comoda ed efficace e sarebbe più opportuno provvedere ad un frazionamento dei singoli beni, in modo che abbiano una loro autonomia catastale.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli effettivi.

Identificativo corpo: G - Deposito. Fabbricati per attività agricole [D10].

Il fabbricato corrisponde alla rappresentazione grafica riportata sugli atti catastali aggiornati. Il suo stato di illegittimità urbanistica tuttavia (cfr. relativa sezione), ne richiede la demolizione e risulta pertanto necessario provvedere al relativo aggiornamento catastale.

Regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA/PREGEO per eliminazione del fabbricato da catasto, a seguito delle opportune lavorazioni necessarie.

Descrizione delle opere da sanare: La necessità di demolire il fabbricato implica il relativo aggiornamento degli atti catastali.

Tributi: € 100,00

Oneri tecnici: € 500,00

Oneri Totali: € 600,00

Informazioni in merito alla conformità catastale: Sebbene la situazione catastale combaci con lo stato di fatto, quest'ultimo risulta gravato da abuso edilizio. Si fa inoltre presente che il subalterno 2 ricomprende, oltre il fabbricato in oggetto, anche il resto dei fabbricati agricoli appartenenti al compendio pignorato. Tale situazione catastale, perfettamente regolare come concezione, risulta tuttavia non particolarmente comoda ed efficace e sarebbe più opportuno provvedere ad un frazionamento dei singoli beni, in modo che abbiano una loro autonomia catastale.

Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento: I dati catastali indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli effettivi.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

Per quanto riguarda la consistenza, lo stato di fatto e di diritto e la regolarità urbanistica del lotto si rimanda integralmente alla C.T.U. depositata in atti e visionabile presso lo studio legale del professionista delegato (Tel. 0835/504050 e 0835/973999), nonché pubblicata, unitamente all'ordinanza di delega ed al presente avviso di vendita, sui seguenti siti internet: www.asteannunci.it - www.asteavvisi.it - www.tribunale.matera.giustizia.it - www.pvp.giustizia.it - www.portalevenditepubbliche.giustizia.it.

In particolare, si segnala che l'immobile oggetto di pignoramento risulta interamente di proprietà della parte debitrice e lo stesso risulta così gravato:

IMMOBILE CENSITO AL FOGLIO 110, PARTICELLA 519, SUBALTERNO 2.

- ✓ **Trascrizione contro del 30/04/2014:** registro particolare n. 2752 - registro generale 3298, pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA repertorio 675 del 19/04/2014. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI e relativo al presente avviso di vendita;
- ✓ **Trascrizione contro del 29/07/2016:** registro particolare n. 5659 - registro generale 7012, pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA repertorio 676 del 21/05/2016. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- ✓ **Iscrizione contro del 03/02/2017:** registro particolare n. 139 registro generale 1131, pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA repertorio 793/6717 del 03/02/2017. IPOTECA derivante da RUOLO.

IMMOBILE CENSITO AL FOGLIO 110, PARTICELLA 519, SUBALTERNO 3.

- ✓ **Trascrizione contro del 30/04/2014:** registro particolare n. 2752 - registro generale 3298, pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA repertorio 675 del 19/04/2014. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI e relativo al presente avviso di vendita;
- ✓ **Trascrizione contro del 29/07/2016:** registro particolare n. 5659 - registro generale 7012, pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA repertorio 676 del 21/05/2016. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

IMMOBILE CENSITO AL FOGLIO 110, PARTICELLA 519, SUBALTERNO 4.

- ✓ **Trascrizione contro del 30/04/2014:** registro particolare n. 2752 - registro generale 3298, pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA repertorio 675 del 19/04/2014. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI e relativo al presente avviso di vendita;
- ✓ **Trascrizione contro del 29/07/2016:** registro particolare n. 5659 - registro generale 7012, pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA repertorio 676 del 21/05/2016. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;
- ✓ **Iscrizione contro del 03/02/2017:** registro particolare n. 139 registro generale 1131, pubblico ufficiale EQUITALIA SERVIZI DI RISCOSSIONE SPA repertorio 793/6717 del 03/02/2017. IPOTECA derivante da RUOLO.

IMMOBILE CENSITO AL FOGLIO 110, PARTICELLA 519, SUBALTERNO 5.

- ✓ **Trascrizione contro del 30/04/2014:** registro particolare n. 2752 - registro generale 3298, pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA repertorio 675 del 19/04/2014. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI e relativo al presente avviso di vendita;
- ✓ **Trascrizione contro del 29/07/2016:** registro particolare n. 5659 - registro generale 7012, pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MATERA repertorio 676 del 21/05/2016. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;

Attualmente l'immobile oggetto della presente vendita risulta occupato temporaneamente dalla parte debitrice.

Ogni eventuale occupazione che dovesse insorgere deve comunque ritenersi temporanea, in quanto l'immobile pignorato - in caso di aggiudicazione e/o assegnazione - dovrà essere liberato in forza di ordinanza del Giudice dell'Esecuzione ai sensi e per gli effetti dell'art. 560 c.p.c.

AVVISA

Che il giorno **16/04/2025**, alle ore 15:00 e segg. presso l'aula B sala aste telematiche, posta al piano I del Tribunale di Matera (Via Aldo MORO), verrà celebrata, alla presenza del sottoscritto professionista delegato, la **VENDITA SENZA INCANTO IN MODALITA' SINCRONA.**

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA D'ACQUISTO CON MODALITA' ANALOGICA.

1. Ogni offerente, tranne il debitore, personalmente oppure a mezzo di procuratore legale munito di relativa procura speciale, entro le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita e non prima di 60 giorni dalla data del presente avviso, dovrà presentare l'offerta d'acquisto redatta in bollo da € 16,00 ed in busta chiusa presso lo studio legale del professionista delegato, sito in Policoro (MT), alla Via San Maurizio n. 34, dando preferibilmente preavviso telefonico (Tel. 0835/973999 e 0835/504050). Sulla busta dovranno essere indicate soltanto le generalità del soggetto che presenta l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, il nome del G.E., del professionista delegato e la data della vendita ed a cura del ricevente l'ora del deposito. Nessuna altra indicazione (né il numero o il nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita e/o altro) deve essere apposta sulla busta, pena l'esclusione dell'offerta di acquisto.

L'offerta dovrà contenere:

2. Il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, possibilmente un recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il quale dovrà anche presentarsi il giorno fissato per la vendita presso l'aula B – sala aste telematiche – posta al I piano del Tribunale di Matera. Qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; in caso di aggiudicazione per escludere il bene staggito dalla comunione legale dei beni è necessario che il coniuge non offerente partecipi alla seduta della gara e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. Qualora l'offerente sia una persona minorenni, l'offerta

dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da allegare all'offerta. Qualora l'offerente agisca in qualità di legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato il certificato della Camera di Commercio da cui risultino i poteri ovvero la procura e/o l'atto di nomina che giustifichi tali poteri. Qualora l'offerente sia una società, dovranno essere indicati i dati identificativi, inclusa la partita IVA e/o il codice fiscale, allegando copia semplice del certificato della Camera di Commercio da cui risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente per la partecipazione alla vendita, risalente a non più di 3 mesi. L'offerta può essere fatta anche da mandatario oppure da procuratore legale munito di relativa procura speciale da allegare;

3. I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
4. L'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore fino ad $\frac{1}{4}$ del valore indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione, il tempo ed il modo del pagamento, che non potrà essere comunque superiore a 90 giorni, ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, salvo in ogni caso il disposto dell'art. 572 c.p.c. in tema di deliberazione sull'offerta.
5. L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
6. All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità dell'offerente e del coniuge in regime di comunione legale dei beni, nonché l'assegno circolare non trasferibile, rilasciato da un istituto di credito a scelta dell'offerente, intestato a **“Procedura Esecutiva Immobiliare N. 54/2014 R.G.E. Tribunale di Matera”**, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.
7. L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito oppure se è inferiore di oltre $\frac{1}{4}$ rispetto al prezzo posto a base d'asta oppure se l'offerente non presta la cauzione nella misura sopra indicata.
8. L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi di cui all'art. 571 c.p.c., e l'offerente è tenuto a presentarsi all'asta sopra indicata.
9. Le buste saranno aperte il giorno fissato per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti. In ipotesi di mancata partecipazione degli offerenti si procederà ugualmente alla gara ed all'eventuale aggiudicazione, la quale sarà comunicata dal professionista delegato.

PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA DI ACQUISTO CON MODALITA' TELEMATICA.

1. L'offerente che intenda partecipare ad una vendita con modalità telematica dovrà presentare l'offerta accedendo al Portale delle Vendite Pubbliche che si raggiunge, alternativamente, attraverso i seguenti indirizzi: www.pvp.giustizia.it oppure www.portalevenditepubbliche.giustizia.it.
2. 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 saranno rilasciate dal gestore medesimo, previa identificazione del richiedente. In alternativa, l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa, ai sensi dell'art. 12, comma V, 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”.

3. Si ribadisce che l’offerta dovrà essere presentata entro le ore 12:00 del giorno precedente la data della vendita e non prima di 60 giorni dalla data del presente avviso.
4. L’offerta da proporre con modalità telematica dovrà contenere l’indirizzo della casella PEC utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26/02/2015 n. 32;
5. In particolare, l’offerta dovrà essere presentata sulla scorta di quanto stabilito dall’art. 12 del D.M. 26 febbraio 2015, che si riporta integralmente di seguito:

“1. L’offerta per la vendita telematica deve contenere:

- a) i dati identificativi dell’offerente, con l’espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA;*
- b) l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura;*
- c) l’anno e il numero di ruolo generale della procedura;*
- d) il numero o altro dato identificativo del lotto;*
- e) la descrizione del bene;*
- f) l’indicazione del referente della procedura;*
- g) la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;*
- h) il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento, salvo che si tratti di domanda di partecipazione all’incanto;*
- i) l’importo versato a titolo di cauzione;*
- l) la data, l’orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione;*
- m) il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la somma oggetto del bonifico di cui alla lettera l);*
- n) l’indirizzo della casella di posta elettronica certificata di cui al comma 4 o, in alternativa, quello di cui al comma 5, utilizzata per trasmettere l’offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento;*
- o) l’eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal presente regolamento.*

2. Quando l’offerente risiede fuori dal territorio dello Stato, e non risulti attribuito il codice fiscale, si deve indicare il codice fiscale rilasciato dall’autorità fiscale del Paese di residenza o, in mancanza, un analogo codice identificativo, quale ad esempio un codice di sicurezza sociale o un codice identificativo. In ogni caso deve essere anteposto il codice del paese assegnante, in conformità alle regole tecniche di cui allo standard ISO 3166-1 alpha-2code dell’International Organization for Standardization.

3. L’offerta per la vendita telematica è redatta e cifrata mediante un software realizzato dal Ministero, in forma di documento informatico privo di elementi attivi e in conformità alle specifiche tecniche di cui all’articolo 26 del presente decreto. Il software di cui al periodo precedente è messo a disposizione degli interessati da parte del gestore della vendita telematica e deve fornire in via automatica i dati di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), f) e g), nonché i

riferimenti dei gestori del servizio di posta elettronica certificata per la vendita telematica iscritti a norma dell'articolo 13, comma 4.

4. L'offerta è trasmessa mediante la casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica. La trasmissione sostituisce la firma elettronica avanzata dell'offerta, sempre che l'invio sia avvenuto richiedendo la ricevuta completa di avvenuta consegna di cui all'articolo 6, comma 4 del decreto del Presidente della Repubblica, 11 febbraio 2005, n. 68 e che il gestore del servizio di posta elettronica certificata attesti nel messaggio o in un suo allegato di aver rilasciato le credenziali di accesso in conformità a quanto previsto dall'articolo 13, commi 2 e 3. 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.

5. L'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche priva dei requisiti di cui all'articolo 2, comma 1, lettera n). Si applica il comma 4, terzo periodo, e la procura è rilasciata a colui che ha sottoscritto l'offerta a norma del presente comma.

6. I documenti sono allegati all'offerta in forma di documento informatico o di copia informatica, anche per immagine, privi di elementi attivi. I documenti allegati sono cifrati mediante il software di cui al comma 3. Le modalità di congiunzione mediante strumenti informatici dell'offerta con i documenti alla stessa allegati sono fissate dalle specifiche tecniche di cui all'articolo 26”.

6. Per maggiore chiarezza e completezza del presente avviso di vendita si richiama quanto stabilito in materia di presentazione delle offerte con modalità analogica, se ed in quanto compatibili con la presente modalità, con le precisazioni di seguito illustrate:

- a) Quanto al punto 1, che quivi s'intende per ripetuto e trascritto integralmente, con la precisazione e disposizione che il pagamento del bollo di € 16,00, dovuto come per legge, dovrà essere effettuato con modalità telematica e, quindi, tramite bonifico bancario oppure carta di credito, la cui ricevuta di pagamento dovrà essere allegata all'offerta;
- b) Quanto ai punti 2, 3, 4 e 5, che quivi s'intendono per ripetuti e trascritti;
- c) Quanto al punto 6, che quivi s'intende per ripetuto e trascritto integralmente, con la precisazione che deve essere allegata la prova di aver eseguito il deposito della cauzione, sempre in ragione del 10% dell'offerta formulata, mediante bonifico bancario sul conto corrente del gestore acceso presso la Banca Sella S.p.A. con IBAN IT02A0326812000052914015770. La cauzione dovrà essere effettivamente accreditata 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 consenta l'identificazione della procedura;
- d) Quanto ai punti 7, 8 e 9, che quivi s'intendono per ripetuti e trascritti integralmente;

7. Gli esiti della verifica dell'avvenuto versamento delle cauzioni saranno comunicati

all'operatore di sala d'asta oppure al professionista delegato, non prima di 180 minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.

8. Il presentatore dell'offerta telematica dovrà inserire nell'offerta sia i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha preventivamente proceduto al versamento della cauzione, che l'IBAN da utilizzare per la restituzione della stessa cauzione in caso di mancata aggiudicazione del bene posto in vendita.
9. Si precisa nuovamente, anche per questa modalità di presentazione, che le offerte di acquisto non saranno efficaci se perverranno oltre il termine indicato, se risulteranno inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta oppure se l'offerente non presterà la cauzione nella misura sopra indicata.
10. In caso di offerta telematica, entro l'orario di scadenza previsto dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna dell'offerta medesima.
11. Per ogni ulteriore chiarimento, si rinvia alle informazioni dettagliate contenute nel manuale dell'utente per la presentazione dell'offerta telematica, disponibile sul Portale dei Servizi Telematici, cui si invita di prendere attentamente visione.

DELIBERAZIONE SULLE OFFERTE. AGGIUDICAZIONE.

Nel giorno, all'orario e nel luogo indicati per la vendita, 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.

1. IN CASO DI UNICA OFFERTA:

- Se l'offerta è pari oppure superiore al prezzo a base d'asta si procederà all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente;
- Se l'offerta è inferiore al prezzo a base d'asta in misura non superiore ad $\frac{1}{4}$ si procederà all'aggiudicazione SALVO CHE:
 1. Il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
 2. Siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo a base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;
- Se l'offerta è pari oppure superiore ad $\frac{1}{4}$ del prezzo a 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 a base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.

2. **IN CASO DI PLURALITÀ DI OFFERTE** valide si inviteranno gli offerenti a fare una gara sull'offerta più alta ed in questa ipotesi, in caso di adesione da parte degli offerenti, 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;

del pari i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

3. Il termine di 3 minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.
4. In caso di adesione alla gara:
 - a) se gli offerenti aderiscono alla gara, il bene verrà aggiudicato al migliore offerente (allorché siano trascorsi 3 minuti dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra maggiore), salvo che la migliore offerta sia inferiore al valore posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione; in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.;
 - b) se gli offerenti non aderiscono alla gara:
 - I. in caso di offerte a prezzi diversi, il bene staggito verrà aggiudicato al migliore offerente, salvo che la migliore offerta sia inferiore al valore posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione: in tal caso il bene staggito verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.;
 - II. in caso di offerte al medesimo prezzo, qualora questa sia inferiore al prezzo posto a base di gara e sia stata fatta istanza di assegnazione, il bene verrà assegnato al creditore istante ex art. 588 c.p.c.; in mancanza di istanze di assegnazione e se le offerte sono superiori al prezzo posto a base di gara, il bene verrà aggiudicato all'offerente che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di parità della cauzione all'offerente che avrà indicato il minor termine di pagamento del saldo del prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo avrà formalizzato l'offerta.
4. Immediatamente dopo la gara, saranno restituiti gli assegni circolari agli offerenti non aggiudicatari analogici, così come la cauzione prestata dall'offerente telematico all'IBAN indicato nell'offerta.
5. In caso di avvocato che presenti l'offerta per persona da nominare, la riserva di nomina dovrà essere dichiarata presso lo studio del Professionista Delegato nei tre giorni successivi alla vendita indicando il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta e depositando il mandato. In mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome dell'avvocato.
6. In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo e degli oneri anche fiscali, spese di vendita (formalità di registrazione, trascrizione, voltura catastale e quant'altro necessario ed occorrente per il trasferimento del bene), che sono a suo carico, le quali forfettariamente vengono stabilite nella misura del 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo – comunque – conguaglio, somma da versarsi nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza, entro 90 giorni dall'aggiudicazione. In particolare, le spese ed il compenso del professionista delegato saranno quantificate ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia e dell'ordinanza di vendita, *id est* nella misura della metà del compenso relativo alla fase di trasferimento e, quindi, poi comunicate all'aggiudicatario, sul quale incombono. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.

7. L'importo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione versata, e delle spese dovrà essere versato dall'aggiudicatario sul conto corrente intestato a **“Procedura Esecutiva Immobiliare N. 54/2014 R.G.E. Tribunale di Matera”** ed aperto presso la Banca Nazionale del Lavoro, presente all'interno del Palazzo di Giustizia di Matera, che sarà poi comunicato a cura del professionista delegato. La ricevuta del saldo del prezzo e delle spese, così come innanzi determinate, dovrà essere depositata presso lo studio del professionista delegato avv. Gianluca PALAZZO in Policoro (MT), alla Via San Maurizio n. 34 entro e non oltre il termine massimo fissato per il saldo del prezzo di aggiudicazione.
8. 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 del 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 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 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.
9. In caso di aggiudicazione l'offerente, in caso di immobile 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 D. Lvo n. 385/1993 (mutuo fondiario), dovrà versare direttamente al creditore fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al credito dell'istituto mutuante 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 cod. civ., depositando la relativa quietanza presso lo studio del professionista delegato avv. Gianluca PALAZZO. Inoltre dovrà versare al medesimo professionista delegato l'eventuale residuo del prezzo nonché gli ulteriori oneri, anche tributari, diritti e

spese conseguenti alla vendita nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 90 giorni dall'aggiudicazione, così come in precedenza già descritto.

10. L'aggiudicatario dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio in Matera, ove ha sede il Tribunale ed il Giudice competente, ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza le notificazioni e le comunicazioni saranno eseguite presso la cancelleria del Tribunale.
11. In caso di infruttuoso esperimento della prima vendita alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione si fisserà un nuovo esperimento d'asta.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- a) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, anche in relazione a quanto disposto dal d.P.R. n. 380/2001, nella consistenza indicata nella perizia redatta dal CTU, con i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni dell'edificio ai sensi di legge, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli, il tutto così come fino ad oggi posseduto dalla parte debitrice eseguita ed alla stessa pervenuto.
- b) La vendita avviene a corpo e non a misura; eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- c) 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 dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
- d) 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, così come integrata e modificata 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.
- e) Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni etc.) saranno fornite dal professionista delegato.
- f) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita eventuali iscrizioni, saranno cancellate a cura ed a spese della procedura, giusta ordinanza del G.E.; se occupato dal debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura, giusta ordinanza del G.E. sopra menzionata.

- g) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita nonché le spese per il trasferimento dell'immobile (registrazione, trascrizione, voltura catastale etc.) sarà a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà essere saldato nel termine previsto per il saldo del prezzo di aggiudicazione.
- h) Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge nonché le disposizioni di cui alla delega di vendita del G.E.
- i) Tutte le attività che, a norma dell'art. 571 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o dinanzi al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio legale in Policoro (MT), alla Via San Maurizio n. 34, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni (Tel. 0835/ 973999 - 0835/504050) ovvero dal gestore della vendita telematica *ut supra* indicato presso la sala aste telematiche posta all'interno del Tribunale di Matera (aula B, posta al piano I).

PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico nel seguente modo:

Il presente avviso di vendita, l'ordinanza di vendita e copia della relazione di stima del CTU con i suoi allegati sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti pubblicitari che saranno svolti a cura della EDISERVICE s.r.l.: pubblicazione sui siti internet www.tribunale.matera.it, www.asteanunci.it, www.asteavvisi.it, <https://pvp.giustizia.it>, <https://venditepubbliche.giustizia.it>, <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

- 1) Almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- 2) Pubblicazione sul sito internet/web TV www.canaleaste.it almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella sezione dedicata alle vendite giudiziarie del Tribunale di Matera;
- 3) Pubblicazione sul quindicinale a diffusione nazionale "Rivista Aste Giudiziarie";
- 4) Invio dell'estratto, attraverso il servizio Postal Target ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito;
- 5) Pubblicazione dell'avviso di vendita sui principali siti internet immobiliari privati (www.casa.it; www.annunci.ebay.it; www.secondamano.it; www.idealista.it; www.bakeka.it; www.immobiliare.it) tramite il servizio Gestionale Aste;

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e seguenti c.p.c. sono eseguite dal professionista delegato nel luogo sopra indicato.

Maggiori informazioni possono essere richieste presso il professionista delegato nonché custode dell'immobile avv. Gianluca PALAZZO con studio in Policoro (MT), alla Via San Maurizio n. 34, recapiti: Tel. 0835/973999 e 0835/504050, PEC palazzo0552@cert.avvmatera.it.

Policoro addì, 11 gennaio 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
Avv. Gianluca PALAZZO