

TRIBUNALE CIVILE DI MATERA
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO
Procedura Esecutiva Immobiliare N.117/2005
GIUDICE DELL'ESECUZIONE : DOTT.SSA FRANCESCAPATRIZIA BERLOCO

Il dottor **Emanuele LOPERFIDO**, professionista delegato ai sensi dell'art.591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, dott. **ssa Francescapatrizia BERLOCO** con ordinanza del 9 febbraio 2017, provvedimento del 14 dicembre 2017, nuova assegnazione degli atti al professionista delegato in data 4 novembre 2021, autorizzazione del 2 novembre 2022, successivo provvedimento del 28 novembre 2023 e autorizzazione del 12 novembre 2024

AVVISA

Che dal 21 aprile 2025 possono essere proposte offerte d'acquisto ai sensi dell'articolo 571 c.p.c., e che **il giorno 6 maggio 2025, alle ore 16,30**, in Matera, in Piazza Michele Bianco n.28, le parti e gli offerenti sono convocati per l'apertura delle buste, per le deliberazioni sulle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti per **la vendita senza incanto**, dei seguenti beni immobili:

LOTTO UNICO:

IMMOBILE A

CORPO PRINCIPALE

“Opificio artigianale” della superficie utile lorda di mq.431,01 ubicato nel comune di Montescaglioso (MT) con ingresso da Via Rosmini sn, sviluppantesi su tre livelli l'un l'altro soprastanti, costituito da un locale deposito al piano interrato, un piano seminterrato ad uso laboratorio contenente spogliatoi, bagni e ambienti per le lavorazioni, un piano terra ad uso laboratorio contenente bagni ed altri vani destinati allo svolgimento dell'attività. Accessi da via Rosmini al piano seminterrato e da via Gentile al piano terra. Confini : libero da tre lati, proprietà di terzi sull'altro lato. Dati catastali : catasto fabbricati Foglio 28 – ptc. 1514, sub 3, Via Rosmini s.n., piano T-S1, Categoria D/1, con R.C. € 4.555,15.

IMMOBILE A.1

ACCESSORIO

“Appartamento ed ufficio” della superficie lorda di mq.182,61 ubicato nel comune di Montescaglioso (MT) con ingresso dal vano scala posto in via Gentile n.16. Al primo piano, in corso di costruzione. Confini : libero su tre lati, proprietà di terzi sull'altro lato. Dati catastali : catasto fabbricati Foglio 28 – ptc. 1514, sub 4, Via Gentile sn, cat in corso di costruzione.

IMMOBILE A.2

ACCESSORIO

“Deposito-soffitta” della superficie lorda di mq.116,96 e centrale termica della superficie lorda di mq.62,41 al secondo ed ultimo piano dell’edificio, in corso di costruzione, sito nel comune di Montescaglioso (MT) con ingresso dal vano scala posto in via Gentile n.16. Confini: libero su tre lati, proprietà di terzi sull’altro lato. Dati catastali: catasto fabbricati al Foglio 28 – ptc. 1514, sub 5, Via Gentile s.n., piano 1 in corso di costruzione, piano 2

Prezzo base: euro 93.750,00,

Rilancio minimo: euro 5.000,00

L’offerta minima potrà essere pari al 75% del prezzo base e cioè non inferiore ad : euro 70.312,50

Precisazioni : Il prezzo base su indicato è esposto al netto dei costi di trasporto e smaltimento di celle frigorifere non funzionanti presenti nell’immobile, attività che dovranno essere svolte dall’acquirente. Non sono incluse nella presente vendita le celle funzionanti, da vendere con separato atto.

VINCOLI E ONERI:

Come segnalato nella relazione tecnica di stima del C.T.U., depositata in atti e visionabile sul sito internet www.asteannunci.it, www.tribunale.matera.it, www.canaleaste.it o presso lo studio del professionista delegato, Dott. Emanuele LOPERFIDO, si espongono di seguito i vincoli comuni ai tre immobili : per l’intero fabbricato che contiene gli immobili pignorati, individuati come Immobile A, Immobile A1 e Immobile A2, non risultano vincoli paesaggistici, artistici, storici, monumentali, di inalienabilità o di indivisibilità. Il CTU ha rilevato dall’analisi del Piano stralcio per la difesa del rischio idrogeologico riguardante il versante B del Comune di Montescaglioso redatto dall’Autorità di Bacino che l’area di sedime del lotto su cui è stato costruito il complesso immobiliare pignorato ricade in una area R2 a “rischio idrogeologico medio”.

Si riportano invece le difformità urbanistiche e catastali separatamente per ciascun immobile:

IMMOBILE A

Vincoli:

Difformità Urbanistiche e Catastali:

- Dall’analisi degli elaborati progettuali relativi alla Concessione Edilizia n.104/91, rilasciata il 2/9/91, alle successive varianti : Concessione edilizia n.104/91/1 del 30/5/92,

Concessione edilizia n.104/91/2 del 14/12/1993, Concessione edilizia n.104/91/3 del 14/1/1999, Concessione edilizia n.104/91/5 del 7/9/2000 ed all'autorizzazione prot.n.111 del 16/7/2002, il CTU ha riscontrato che il bene non è in regola dal punto di vista urbanistico. I costi per sanare i relativi abusi e gli oneri sono detratti dal valore dell'immobile.

- Le difformità catastali sono dovute alle celle frigorifere al piano seminterrato. Alcune celle sono funzionanti e sono state valutate separatamente per la vendita. Per quelle non funzionanti poste al piano seminterrato ed al piano terra sono stati valutati i costi di demolizione e portati in detrazione dal valore dell'immobile. Eliminando tali celle la planimetria interna a tale livello è diversa da quella rappresentata nella corrispondente planimetria catastale, occorre procedere alla presentazione di una nuova planimetria dell'immobile.

Occupazione:

- L'immobile è occupato dal Salumificio Montese di Mastrosabato &C. snc, gli immobili sono affidati alla custodia del professionista delegato.

IMMOBILE A.1

Difformità Urbanistiche e Catastali:

- Il CTU ha riscontrato che attualmente il bene non ha difformità urbanistico-edilizie da sanare e pertanto è in regola dal punto di vista urbanistico-edilizio.

- Non essendo completato l'immobile, non è stata depositata la planimetria catastale.

Occupazione:

- L'immobile è occupato dal Salumificio Montese di Mastrosabato &C. snc, gli immobili sono affidati alla custodia del professionista delegato.

IMMOBILE A.2

Difformità Urbanistiche e Catastali:

- Dall'analisi degli elaborati progettuali relativi alla Concessione Edilizia n.104/91, rilasciata il 2/9/91, alle successive varianti : Concessione edilizia n.104/91/1 del 30/5/92, Concessione edilizia n.104/91/2 del 14/12/1993, Concessione edilizia n.104/91/3 del 14/1/1999, Concessione edilizia n.104/91/5 del 7/9/2000 ed all'autorizzazione prot.n.111 del 16/7/2002, il CTU ha riscontrato che il bene non è in regola dal punto di vista urbanistico. I costi per sanare i relativi abusi e gli oneri sono detratti dal valore dell'immobile.

- Non essendo completato l'immobile, non è stata depositata la planimetria catastale.

Occupazione:

- L'immobile è occupato dal Salumificio Montese di Mastrosabato &C. snc, gli immobili sono affidati alla custodia del professionista delegato.

SULLO SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

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 : 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 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 cpc, il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma dell'art.588 e ss cpc.

In caso di pluralità di offerte si inviteranno gli offerenti ad una gara sull'offerta più alta:

- se gli offerenti aderiscono alla gara, il bene verrà aggiudicato al miglior offerente (allorchè sia trascorso 1 minuto dall'ultima offerta senza che ne segua un'altra migliore), salvo che la migliore offerta sia inferiore al prezzo 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 cpc;
- se gli offerenti non aderiscono alla gara, bisogna distinguere le seguenti ipotesi:
 - 1) in caso di offerte a prezzi diversi, il bene staggito verrà aggiudicato al miglior offerente, salvo che la migliore offerta sebbene di importo pari o superiore all'offerta minima 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 cpc;
 - 2) in caso di offerte al medesimo prezzo, qualora questo, pur pari o superiore all'offerta minima, 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 cpc; 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 prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

- 1) Le offerte di acquisto, in bollo, dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo **studio del professionista delegato, dott. Emanuele Loperfido**, in Matera –P.zza Michele Bianco n.28- dalle 9,30 alle ore 12,30 fino al giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, ad eccezione del sabato. Sulla busta dovrà essere indicato solamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta (che può anche essere persona diversa dall'offerente), il nome del delegato alla procedura e la data della vendita;
- 2) L'offerta dovrà contenere:
 - a. il cognome e nome dell'offerente, data di nascita, codice fiscale, domicilio, 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 nella presente ordinanza e quindi nell'avviso di vendita, il termine di versamento del saldo del prezzo e degli oneri accessori che comunque non potrà essere superiore a 90 giorni dall'aggiudicazione, l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia. Se l'offerente è coniugato e 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 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;
- 4) la cauzione (di importo pari al 10% del prezzo offerto) deve essere versata mediante assegno circolare non trasferibile intestato alla procedura esecutiva e rilasciato da un istituto di credito a scelta dell'offerente; 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; esso quindi sarà depositato presso lo studio del professionista delegato entro il termine stabilito per il saldo del prezzo di aggiudicazione;

- 5) Salvo quanto previsto dall'art.571 cpc, l'offerta presentata nella vendita senza incanto è irrevocabile. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita;
- 6) Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti comparsi, delle parti e dei loro avvocati, il giorno ed all'ora indicati nell'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 nell'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 vi siano istanze di assegnazione; all'offerente che non risulterà aggiudicatario la cauzione sarà immediatamente restituita;
- 7) 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;
- 8) Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita (iva, registro ed altro), 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 del prezzo in misura forfettaria pari al 20% 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);
- 9) Che, qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U.16/7/1905 n.646, richiamato dal D.P.R.n.7 del 1976, ovvero ai sensi dell'art.38 del D.Lgs. 10/9/1993 n.385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'Istituto Mutuante, nel termine del 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 con le modalità indicate sub.1; l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito;

- 10) 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 delegato, mediante bonifico sul c/c di pertinenza della procedura esecutiva. L'aggiudicatario dovrà consegnare al delegato, l'atto di assenso ad iscrizione di ipoteca con 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 Immobiliare anche la nota di iscrizione di ipoteca. Conformemente a quanto previsto dall'art.585 ultimo comma c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta del decreto di trasferimento da sottoporre alla firma del Giudice dell'Esecuzione, inserirà la seguente dizione : *“rilevato che il pagamento di parte del prezzo relativo al trasferimento del bene oggetto del presente decreto è avvenuto mediante erogazione della somma di euro _____ da parte di _____ a fronte del contratto di mutuo a rogito _____ del _____ rep. _____ e che le parti mutuanti 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 cpc è fatto divieto al Conservatore dei RRII di trascrivere il presente decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca di cui 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;
- 11) L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellati a cura e spese della procedura;
- 12) Che, 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;
- 13) www.tribunale.matera.it, www.asteannunci.it, www.canaleaste.it www.asteavvisi.it sono gli indirizzi dei siti internet sui quali è pubblicata la relazione di stima nonché che il dott. Emanuele Loperfido con studio in Piazza Michele Bianco n. 28 – Matera tel.0835/332120 è stato nominato custode in sostituzione del debitore;
- 14) Che la vendita riguarda un unico lotto;
- 15) La precisazione che, al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale e che, in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria;

16) tutte le attività, che a norma degli 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, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio ovvero nel luogo indicato nell'ordinanza di delega;

17) La vendita avviene nello stato di fatto e diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al Testo Unico di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 6/6/2001, n.380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive; che la vendita è a corpo e non a misura; che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

18) che la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo; che, 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;

19) che 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 DPR 6 giugno 2001, n.380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento;

20) che i costi relativi all'acquisizione della certificazione energetica (ACE) di cui al D.Lgs.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**;

21) Che l'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega ed all'avviso di vendita sul sito internet www.tribunale.matera.it, www.asteannunci.it, www.canaleaste.it e www.asteavvisi.it

PUBBLICITA' LEGALE

- Il presente avviso ed i relativi allegati saranno pubblicati sul sito internet ufficiale del Tribunale www.tribunale.matera.it e sul sito www.asteannunci.it iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 30/09/09 già predisposto per inter operare con il portale vendite del Ministero di Giustizia previsto dal D.M. 31/10/2006 e secondo le modalità operative per la

trasmissione dei dati e informazioni minime da pubblicare sui siti fornite dal DGSIA, ed i relativi applicativi correlati, nonché sul sito internet www.asteavvisi.it iscritto nell'elenco ministeriale PDG del 20/06/11. La pubblicazione dovrà avvenire almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;

- Il presente avviso ed i relativi allegati saranno pubblicati sul sito internet/web Tv www.canaleaste.it iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 13/3/12 almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto nella sezione dedicata alle vendite giudiziarie del Tribunale di Matera;
- Il presente avviso ed i relativi allegati saranno pubblicati sul quindicinale a diffusione Nazionale "Rivista aste giudiziarie"
- L'estratto sarà inviato, attraverso il servizio postal target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito;
- Il presente avviso ed i relativi allegati saranno pubblicati sui principali siti internet immobiliari privati (Es.casa.it, e-bay annunci, seconda mano, idealista.it, bakeka.it, immobiliare.it) tramite il servizio Gestionale Aste

L'avviso sarà, altresì, notificato ai creditori (anche agli iscritti non intervenuti) della data, dell'ora della vendita almeno 45 giorni prima.

Il custode dell'immobile è il dott. Emanuele Loperfido con studio in Matera alla piazza Michele Bianco n.28, rec.tel.0835/332120 a cui potranno essere richieste maggiori informazioni.

Tutte le attività, che a norma degli 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, sono eseguite dal professionista delegato presso il suo studio.

Matera, 06.02.2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Dott. Emanuele LOPERFIDO