

TRIBUNALE DI MATERA
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Procedimento Esecutivo Immobiliare N.124/1999 R.G.E.

L'avvocato **Gaetano Di Caro**, professionista delegato ai sensi dell'art.591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, procederà **il giorno 26 settembre 2024, alle ore 15:45**, presso l'aula B sala aste del Tribunale di Matera, primo piano, alla **vendita, senza incanto**, in via telematica e con eventuale gara tra gli offerenti in modalità sincrona mista, del seguente bene immobile qui di seguito descritto, **sito nel Comune di Policoro (MT)**:

LOTTO N.2

- piena proprietà di un **box auto** sito in Policoro, con accesso esterno da via Brennero, al secondo piano seminterrato (terzo locale sulla sinistra), della superficie utile calpestabile complessiva di metri quadri 29 circa. Vi si accede tramite una rampa anche carrabile ad uso non esclusivo per poi percorrere una strada privata condominiale e svoltare a sinistra. È costituito da un unico locale con un unico ingresso. Confina con corsia di manovra in corrispondenza dell'ingresso, p.lla 818 sub. 21 e 23 lateralmente, locali interrati posteriormente, depositi seminterrati superiormente. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Policoro -Via Monte Rosa, piano S2- al **foglio 10 (già 10/A), p.lla 818, Sub 22**, categoria C/6, classe 4, consistenza 30 m², superficie catastale 32 m², r.c. € 102,26.

Prezzo base: € 5.062,50

Offerta minima per la partecipazione all'asta: € 3.796,87

Rilancio minimo in caso di gara: € 100,00

In relazione alla vigente normativa urbanistica, dalla documentazione tecnica in atti, redatta dall'ing. Roberto Bolettieri in data 15.10.2012 e depositata in Cancelleria – Ufficio Esecuzioni Immobiliari in data 17.12.2012, risulta quanto segue:

- il progetto originario del compendio immobiliare è stato approvato dal Comune di Policoro con Concessione Edilizia n.9 del 07.04.1985;
- sono state riscontrate difformità generali (relative all'edificio nel suo complesso) e difformità specifiche: ingresso da tunnel interrato, non previsto in C.E.; minore altezza interna; diversa destinazione d'uso (box auto anziché magazzino di materiali infiammabili);
- l'immobile ricade in zona protetta da “*vincolo paesaggistico*”, sul quale gli enti competenti hanno rilasciato parere negativo al rilascio della

compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art.167 del D.Lgs. 42/2004, avendo le opere abusive determinato aumento di superfici utili e volumi rispetto a quelli regolarmente autorizzati;

- la società debitrice ha presentato al Comune di Policoro richiesta di condono edilizio ai sensi della legge n.47/85 (n.19313 del 10.08.1985);
- con nota prot.n.18739 del 27.08.2012, tenuto anche conto dell'esistenza sui beni del vincolo paesaggistico, il Comune ha riscontrato la sussistenza della possibilità di ottenere condono edilizio delle opere abusive;
- **la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento degli immobili;**
- i costi specifici occorrenti per la sanatoria edilizia e gli oneri accessori, i lavori necessari per agibilità e conformità impianti, le spese tecniche e gli oneri accessori, quantificati dal C.T.U. in € 4.144,00 per il lotto N.2, sono stati detratti dal valore di stima del lotto e, pertanto, saranno a carico dell'aggiudicatario;
- i costi relativi alla cancellazione delle formalità presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari sono a carico della procedura;
- le pagg. 16, 19, 34 e 35 della relazione tecnica di stima contengono un errore materiale nella descrizione del lotto N.2, che viene erroneamente indicato come il "*quarto locale sulla sinistra*", trattandosi, invece, del **terzo garage sulla sinistra;**
- non risultano vincoli artistici, storici, monumentali, di inalienabilità o di indivisibilità, né diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.

Circa la consistenza, la regolarità e/o sanabilità urbanistica dell'immobile innanzi descritto, si fa riferimento alla già citata perizia tecnica, redatta dall'ing. Roberto Bolettieri, il tutto senza alcuna responsabilità per la presente procedura.

L'aggiudicatario, se ed in quanto ve ne siano i presupposti, potrà, tuttavia, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.40, comma sesto della legge n.47 del 28 febbraio 1985 e dell'art.46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380. Si dà atto che trattandosi di vendita forzata e non di vendita negoziale non risulta allegata la certificazione energetica prevista dal D.Lgs. n.192/2005 e successive modifiche, né il relativo attestato. Gli eventuali costi per l'acquisizione dell'ACE sono posti a carico dell'aggiudicatario.

AVVERTE

che, come segnalato nella documentazione tecnica del C.T.U., depositata in atti e visionabile sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it,

www.tribunale.matera.it e www.pvp.giustizia.it o presso lo studio del Professionista Delegato, Avv. Gaetano Di Caro, in Matera alla Via Protospata n.16 (0835/332616), **l'immobile è attualmente occupato da terzi.**

OFFERTA CON MODALITA' CARTACEA

1. Le offerte di acquisto in bollo dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Studio del Professionista Delegato, Avv. Gaetano Di Caro, in Matera -Via Lupo Protospata n.16- a partire dal 2 settembre 2024 e **fino alle ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita.** Sulla busta dovranno essere indicati, a cura del ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente presenta l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, il nome del Professionista Delegato, la data della vendita e l'ora del deposito. Nessuna altra indicazione – né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta o altro – deve essere apposta sulla busta.

L'offerta di acquisto può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale.

2. Il termine di versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è di 90 gg. dalla aggiudicazione, salva l'indicazione di un termine inferiore nell'offerta.

3. L'offerta dovrà contenere:

- il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andranno intestati gli immobili (**non sarà possibile intestare gli immobili 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 del Tribunale di Matera. Se l'offerente è coniugato, dovrà essere indicato il regime patrimoniale dei coniugi e, in caso di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge non offerente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art.179 cod.civ.. In caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare; in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;

- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
 - l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita **fino a ¼**; il tempo ed il modo del pagamento 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;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
4. All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato alla "Procedura esecutiva immobiliare N.124/99 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.
 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 dall'incanto indicando il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta e depositando il mandato, il tutto ai sensi dell'art.583 c.p.c..
 6. L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi indicati nell'art.571 c.p.c.. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata.
 7. Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel comune di Matera ai sensi dell'art.582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la cancelleria.
 8. In caso di aggiudicazione, gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le 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 di 90 giorni dalla aggiudicazione o nell'eventuale termine inferiore indicato dall'offerente nell'offerta, in misura forfettaria pari al **15%** del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o restituzione di eventuale eccedenza all'esito del rendiconto degli esborsi effettivi (D.M. 15.10.2015 n.227), tenendo conto, tuttavia, che la sola spesa di registrazione del decreto di trasferimento parte da un minimo di € 1.100,00.
 9. In caso di più offerte valide, si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

10. Le offerte in aumento, durante la gara, non potranno essere inferiori a € **100,00**.

OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

1. Le offerte per la vendita telematica andranno depositate a partire dal 2 settembre 2024 e **fino alle ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita**, con le modalità e i contenuti previsti dagli artt. 12 e ss. del Decreto del Ministero della Giustizia n.32 del 26.02.2015, accedendo al Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it, www.portalevenditepubbliche.giustizia.it).
2. L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in forma telematica dovrà, ai sensi dell'art.12, 4° co., D.M. 32/2015, trasmettere l'offerta mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", che può essere richiesta al gestore della vendita telematica dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta e le cui credenziali di accesso sono rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente; in alternativa, l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, potrà essere trasmessa, ai sensi dell'art.12, 5° co., D.M. 32/2015, a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica".
3. Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella pec identificativa. Nel caso di offerta sottoscritta con firma digitale trasmessa tramite pec non identificativa formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti a colui che ha sottoscritto l'offerta.
4. Quando l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione. Viceversa, l'offerente dovrà allegare alla domanda di partecipazione (ovvero produrre al momento del saldo del prezzo) l'estratto dell'atto di matrimonio da cui risulti il regime di separazione patrimoniale. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

5. In caso di persone giuridiche, all'offerta dovranno essere allegati, anche in copia per immagine, i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione.
6. L'offerta per la vendita telematica deve contenere: i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; l'indicazione del Tribunale di Matera, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura esecutiva immobiliare; il numero o altro dato identificativo del lotto; la descrizione del bene; l'indicazione del referente della procedura; la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento; l'importo versato a titolo di cauzione; la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la cauzione; il codice IBAN del conto su cui accreditare la cauzione da restituire in caso di mancata aggiudicazione del bene posto in vendita; l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26.02.2015 n.32; il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26.02.2015 n.32; l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
7. La cauzione deve essere versata mediante accredito a mezzo bonifico bancario sul conto corrente acceso dal gestore presso la Banca Sella S.p.A., IBAN: IT02A0326812000052914015770. L'accredito deve avere luogo almeno 5 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto; per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale, al professionista delegato, né ad altro elemento che connoti la procedura.
8. Gli esiti della verifica dell'avvenuto versamento delle cauzioni saranno comunicati all'operatore di sala d'asta o al professionista delegato non prima di 180 minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
9. Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire nell'offerta i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha preventivamente proceduto al versamento della cauzione, pari al 10% del prezzo, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene posto in vendita. Lo stesso deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (tramite bonifico bancario o carta di credito). Le offerte di acquisto non sono efficaci se pervengono oltre il termine indicato, se sono inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base

d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. Entro l'orario di scadenza previsto dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna, in caso di offerta telematica.

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

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

1. Le parti e gli offerenti (anche quelli collegati in remoto tramite la piattaforma del gestore della vendita) sono convocati per il **giorno 26 settembre 2024, alle ore 15:45**, presso l'aula B, sala aste telematiche del Tribunale di Matera, per l'apertura delle buste, la deliberazione sulle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti.
2. 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 a norma dell'art.588 c.p.c., nel qual caso i beni verranno assegnati al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt.588 e ss. c.p.c.;
 - se l'offerta è pari o superiore ad $\frac{1}{4}$ del prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art.588 c.p.c., i beni verranno assegnati al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt.588 e ss. c.p.c..
3. In caso di pluralità di offerte:
 - qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'avviso di vendita;

- i rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica;
- il termine di tre minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta. È rimessa al professionista la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati;
- se la gara non può avere luogo per mancanza di adesioni degli offerenti, il professionista delegato dispone l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (a parità di prezzo, sarà prescelta quella cui sia allegata la cauzione di maggiore entità, in caso di parità della cauzione, l'offerta che preveda il versamento del saldo nel più breve tempo possibile, nel caso sia indicato lo stesso termine di pagamento sarà scelto l'offerente che per primo avrà depositato la busta;
- quando all'esito della gara tra gli offerenti, ovvero, nel caso di mancata adesione alla gara, all'esito della comparazione delle offerte depositate, l'offerta più alta ovvero la più vantaggiosa risulti pari al prezzo base il bene è senz'altro aggiudicato;
- se l'offerta più alta o più vantaggiosa sia inferiore al prezzo base: 1. qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore; 2. qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 06 giugno 2001, n.380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. 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 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.
2. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione e permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
 3. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese della procedura.
 4. 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 della procedura.
 5. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
 6. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA' LEGALE

Della vendita sarà data notizia mediante pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata "Portale delle vendite pubbliche", come previsto dall'art. 490, comma 1, c.p.c..

Breve annuncio, nonché il testo integrale del presente avviso di vendita unitamente alla perizia di stima, saranno inseriti su rete internet agli indirizzi www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it, nonché sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunale.matera.it e sul canale satellitare 816 di Sky "Canale Aste", visionabile su www.canaleaste.it, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'udienza.

Estratto del presente avviso sarà pubblicato sul quindicinale "Rivista Aste Giudiziarie" almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, nella pagina periodica dedicata agli annunci del Tribunale o della Corte d'Appello.

Estratto dell'avviso di vendita sarà inviato ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito attraverso il servizio "Postal Target".

Il presente avviso sarà pubblicato 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.

Maggiori informazioni presso lo studio dell'Avv. Gaetano Di Caro, in Matera, che è anche stato nominato custode, alla via Lupo Protospata n.16, tel./fax 0835/332616.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e ss. c.p.c. saranno eseguite dall'Avv. Gaetano Di Caro, il quale provvederà alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. il giorno fissato per la vendita.

Matera, 28.05.2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Gaetano DI CARO