

TRIBUNALE DI MATERA

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Procedimento Esecutivo Immobiliare N.123/99 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 25 luglio 2024, alle ore 17.00**, in Matera, in via Protospata n.16, alla **vendita, senza incanto**, in tre distinti lotti, dei seguenti beni immobili qui di seguito descritti, **siti nel Comune di Policoro (MT)**:

LOTTO N.1

- piena proprietà di un **appartamento** sito in Policoro, piano terra, con accesso da via Brennero, della superficie utile calpestabile complessiva di 81 m² circa, oltre a 34 m² circa di terrazzo posteriore. Vi si accede dall'androne del corrispondente vano scala, a cui si perviene da via Brennero tramite una rampa pedonale ad uso non esclusivo. È costituito da: ingresso-corridoio, soggiorno, bagno, due camere da letto, ripostiglio, cucina e terrazzo scoperto. Confina con terrazzo scoperto condominiale, vano scala e p.lla 817 sub 6 laterali, alloggio sovrastante e locale seminterrato sottostante. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Policoro -Via Brennero n.32- piano terra, al **foglio 10 (già 10/A), particella 817, Sub. 5**, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 92 m², r.c. Euro 387,34.

Prezzo base (4° ribasso): € 41.250,00

Offerta minima per la partecipazione all'asta: € 30.937,50

Rilancio minimo in caso di gara: € 800,00

LOTTO N.2

- piena proprietà di un **appartamento** sito in Policoro, piano terra, con accesso da via Brennero, della superficie utile calpestabile complessiva di 79 m² circa, oltre a 24 m² circa di terrazzo coperto e 7 m² di balcone. Vi si accede con entrata autonoma dal lastrico solare prospiciente via Brennero. È costituito da: ingresso-corridoio, cucina, bagno, tre camere da letto, ripostiglio, terrazzo coperto ed un balcone. Confina con terrazzo scoperto condominiale, alloggi di cui alla p.lla 817 sub 5 e 7 laterali, alloggio sovrastante e locale seminterrato sottostante. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Policoro -Via Brennero n.34- piano terra, al **foglio 10 (già 10/A), particella 817, Sub. 6**, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 87 m², r.c. Euro 387,34.

Prezzo base (4° ribasso): € 37.500,00

Offerta minima per la partecipazione all'asta: € 28.125,00

Rilancio minimo in caso di gara: € 500,00

LOTTO N.4

- piena proprietà di un **appartamento** sito in Policoro, piano terra, con accesso da via Brennero, della superficie utile calpestabile complessiva di 93 m² circa, oltre a 84 m² circa di terrazzo scoperto e 19 m² di balcone. Vi si accede con entrata autonoma dal lastrico solare prospiciente via Brennero. È costituito da: ingresso-corridoio, cucina, bagno, soggiorno, due camere da letto, ripostiglio, terrazzo scoperto ed un balcone. Confina con terrazzo scoperto condominiale, via Monte Scuro ed alloggio di cui alla p.lla 817 sub 8 laterali, alloggio sovrastante e locale seminterrato sottostante. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Policoro -Via Brennero n.38- piano terra, al **foglio 10 (già 10/A), particella 817, Sub. 9**, Categoria A/3, Classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 111 m², r.c. Euro 387,34.

Prezzo base (4° ribasso): € 60.000,00

Offerta minima per la partecipazione all'asta: € 45.000,00

Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00

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;
- a seguito del riscontro di difformità e differenze di distribuzione interna da parte dell'Ufficio Tecnico, il Comune di Policoro, con ordinanza n.889 del 16.07.1987, ha ingiunto l'ordine di demolizione delle opere abusivamente realizzate;
- gli immobili ricadono 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, la sanatoria delle difformità catastali, i lavori necessari per agibilità e conformità impianti, le spese tecniche e gli oneri accessori, quantificati dal C.T.U. in € 17.144,00 per il Lotto N.1, € 15.144,00 per il Lotto N.2 e € 16.144,00 per il Lotto N.4, sono stati detratti dal valore di stima dei lotti 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;
- 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 degli immobili innanzi descritti, 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 relazione tecnica di stima del C.T.U., depositata in atti e visionabile, unitamente alla ordinanza di delega ed all'avviso di vendita, su rete internet agli indirizzi www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.tribunale.matera.it e www.canaleaste.it o presso lo Studio Legale del Professionista Delegato, in Matera, alla Via Lupo Protospata n.16 (tel. 0835/332616), **gli immobili sono attualmente in possesso di terzi.**

MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

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 25 giugno 2024 (60° giorno successivo alla data del presente avviso) 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 60 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 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 lo studio del Professionista Delegato. 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.123/99 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 60 giorni dalla aggiudicazione o nell'eventuale termine inferiore indicato dall'offerente nell'offerta, 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. 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 € **800,00** per il lotto N.1, a € **500,00** per il lotto N.2 e a € **1.000,00** per il lotto N.4.
11. In caso di unica offerta: se l'offerta è pari o superiore ad $\frac{1}{4}$ del prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art.588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt.588 e ss. c.p.c..
12. In caso di pluralità di offerte si inviteranno gli offerenti a fare una gara sull'offerta più alta:
 - se gli offerenti aderiscono alla gara, il bene verrà aggiudicato al miglior offerente (allorché sia trascorso 1 minuto 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.;

- 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 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.;
2. in caso di offerte al medesimo prezzo, qualora questo 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 prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo avrà depositato la busta.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

1. La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (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, pesi e vincoli. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. 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/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.
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. Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellati a spese della procedura.
 4. Gli oneri fiscali relativi al decreto di trasferimento saranno a carico dell'aggiudicatario.
 - 5 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 quotidiano "Il Quotidiano della Basilicata" e 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, che è stato anche nominato custode, in Matera, alla via Lupo Protospata n.16, tel. e fax 0835/332616.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e ss. c.p.c. saranno eseguite presso il proprio studio 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, 26.04.2024

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Gaetano DI CARO