

**STUDIO LEGALE**  
**Avv. Mariangela Strammiello**  
**Via Gravina n. 1 – 75100 MATERA**  
**Tel. 0835.271612 - fax 0835.271640**  
**PEC: strammiello0899@cert.avvmatera.it**

**TRIBUNALE DI MATERA**  
**R.G. N. 1720/2013**  
**AVVISO DI VENDITA**

La sottoscritta Avv. Mariangela Strammiello, con studio in Matera alla Via Gravina n. 1 Tel. 0835/271612, PEC [strammiello0899@cert.avvmatera.it](mailto:strammiello0899@cert.avvmatera.it) nella qualità di Professionista Delegato alle operazioni di vendita ex art. 591 bis c.p.c., giusta ordinanza del G.E. del 28.11.22 del dr. Giuseppe Disabato nel procedimento di divisione di beni caduti in successione iscritto al n. RG. 1720/2013 al fine di procedere alla vendita senza incanto dei beni immobili;

accertata la completezza della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.;

accertata l'insussistenza di trascrizioni pregiudizievoli ostative alla vendita;

vista la relazione di stima dei beni a firma del C.T.U. Ing. Michele Tosto del 06.04.2017 e depositata a integrazione della consulenza tecnica d'ufficio resa nel giudizio;

vista il supplemento di C.T.U. del 18.07.203 a firma dell'esperto incaricato, geometra Emanuele Di Cecca;

vista l'ordinanza del Giudice del 31.10.2023 di autorizzazione alla vendita dei lotti n. 1; 2 e 3 così come elencati e numerati nell'ordinanza del 28.11.22 e

vista la successiva ordinanza del 28.11.2023 di autorizzazione alla vendita dei lotti n. 5 e 6;

vista la nota esplicativa della CTU attestante l'aggiornamento catastale dei Lotti n. 5 e n. 6 depositata in data 06.12.2023;

visto l'esito negativo della vendita senza incanto dei lotti n.-3-5-6 del 15.03.2024;

vista l'ordinanza del 28.03.2024;

### **AVVISA**

che il giorno **10.07.2024 alle ore 16.00** dinanzi a sé, presso lo studio del sottoscritto professionista delegato in Matera alla Via Gravina n 1, si procederà al **SECONDO ESPERIMENTO DI VENDITA SENZA INCANTO** dei seguenti immobili

#### **LOTTO III**

#### **PIENA PROPRIETA':**

Fondo agricolo sito in agro di Matera alla Località Coste Timmari

#### **DATI CATASTALI**

L'immobile sito nel Comune di Matera (MT) è censito al Catasto Terreni al fg.62 part. 53 superficie totale mq. 4080; Qualità Uliveto are 05,00 ( 500 mq) n; R.D. € 2,07 e R.A. € 1.81; Qualità Pascolo are 35.80 ( mq.3580) R.D. € 2,77;

#### **STATO DI OCCUPAZIONE**

#### **LIBERO**

#### **UBICAZIONE**

Il fondo rustico è ubicato nel comune di Matera in località Coste Timmari ed è accessibile da tratturo interpodereale (probabilmente proprietà comunale), a sua volta collegato alla S.P. 8 Matera- Grassano.

Il Fondo si trova a circa 16 Km dall'abitato di Matera di cui 2 km circa dall'accesso sulla provinciale.

Il classamento rinviene da Tabella di variazione a cura dell'AGEA che distingue in due porzioni il fondo ( Uliveto per mq. 500 e Pascolo per mq. 3580) sebbene in loco si sia rilevato che l'intero fondo è coperto da alberi di alto fusto e macchia mediterranea spontanea.

**VINCOLO EX ART. 136 e 142 lett. c) D. LGS, N. 42/2004**

Il fondo ricade per la sua consistenza totale nella V.E.P. ( territorio extraurbano e periurbano).

L'immobile risulta sottoposto al vincolo di cui all'art. 136 del D. lgs. N. 42/2004 ( Aree di notevole interesse pubblico), e di cui all'art. 142 lett. c) del suddetto decreto ( fiumi, torrenti e corsi d'acqua), di cui alla Fascia di rispetto dei vincolo ambientali ( Delibera di C.R. n. 927/2005) e di cui al Regio Decreto Legge n. 3267/1923 ( Vincolo Idrologico- Zona III).

#### **DESCRIZIONE E CONFINI:**

Il Fondo rustico confina a sud-est con un tratturo interpoderale, a sud-ovest con fondo di proprietà Flumero Maria e germani Manicone ( p.lla 54); e a nord-est con fondo di proprietà germani Coretti ed altri ( p.lla 52); e a nord-ovest con area di rispetto al torrente della Rifeccia, di proprietà comunale ( p.lla 29).

**CONFORMITA' CATASTALE: PRESENTE**

**CONFORMITA' URBANISTICA: PRESENTE**

**PREZZO BASE:**

**Euro 188,80( centottantotto/80)**

**OFFERTA MINIMA**

**Euro 141,60 ( centoquarantuno/60)**

**L'offerta minima è pari al 75% del valore base d'asta.**

**OFFERTA IN AUMENTO**

**Euro 4,00 (quattro euro/00)**

**LOTTO V**

**PIENA PROPRIETA'**

Immobile urbano sito in Matera alla Via Annuziatella n. 52, primo piano in catasto fabbricati al foglio 159 particella 3630, Sub. 10; Cat. A3; Classe 2; Cons 4,5 vani; sup. catastale 85 m<sup>2</sup>; rendita € 290,51; sub 14; Cat. C/2, classe 7; cons.7m<sup>2</sup>; sup. cat. 9m<sup>2</sup>; rendita € 30,37 (ex sub. 3).

**DATI CATASTALI**

L'immobile sito nel Comune di Matera (MT) è censito al Catasto Fabbricati al foglio 159 particella 3630, Sub. 10; Cat. A3; Classe 2; Cons 4,5 vani; sup. catastale 85 m<sup>2</sup>; rendita € 290,51; sub 14; Cat. C/2, classe 7; cons.7 m<sup>2</sup>; sup. cat. 9m<sup>2</sup>; rendita € 30,37 (ex sub. 3).

## **STATO DI OCCUPAZIONE**

LIBERO

## **UBICAZIONE**

Il fondo rustico è ubicato nel comune di Matera Via Annunziatella n. 52 ai margini del centro storico, è accessibile dal marciapiede di detta arteria stradale cittadina. Il fabbricato di cui fa parte l'alloggio de quo è costituito da n. 5 U.I. di cui 4 alloggi (due al piano 1<sup>^</sup> e altri due al piano 2<sup>^</sup>) ed un negozio al piano terra.

## **DESCRIZIONE E CONFINI:**

L'immobile confina a nord-est con vano scale condominiale e con l'U.I. di proprietà dei coniugi Gaudiano- Acito e a sud est con Via Annunziatella; sugli altri due lati con altre U.I. ubicate in stabili contigui.

**CONFORMITA' CATASTALE:** Il ctu precisa che *“il bene in questione , posto al P. 1°, corrisponde perfettamente all'attuale stato dei luoghi, sebbene sia carente della rappresentazione grafica dell'intero piano 3°, ove si rileva un terrazzo ed un lavatoio in comune con il sub. 5 oltre a due ripostigli con accesso separato.*

*Tali discrasie, ....andrebbero aggiornate mediante variazione catastale( DOCFA) ai sensi dell'art. 19 Legge N. 122/2010 per non creare impedimenti alla regolare circolazione del bene in questione.”*

**Il ctu con nota del 06.12.2023 ha dato atto di aver espletato la relativa pratica aggiornando mediante variazione catastale DOCFA.**

***N.B. Con la detta variazione (Docfa) sono inoltre scaturiti il sub.12 (vano di passaggio) e il sub.13 (terrazza) che sono quindi Beni comuni non censibili in comune a tutti i subalterni sopra indicati ( sub. 10 e sub 14 ex sub. 3) facenti parte del lotto n. V e ai subalterni ( sub. 11 e sub 15 ex sub. 5) facenti parte del Lotto n. VI.***

**CONFORMITA' EDILIZIA:** Il ctu evidenzia che *“non risultano presenti nell'archivio comunale di Matera, titoli edilizi in relazione all'U.I. al P.1° dello stabile di Via Annun-ziatella 52 (ex-60), censito al Fg.159 p.lla 3630 sub.3. Per accertare, quindi, la legittimità edilizia del bene, il sottoscritto si è riferito alla Scheda di accertamento del Ca-tasto N°14625879 del 30/12/1941, da cui risulta che alla detta epoca l'immobile fos-se già esistente, e di proprietà dei coniugi Capozza-Altieri (poi verrà trasferito al Ta-taranni Francesco Paolo, genitore delle*

*parti in causa); pertanto, risulta evidente che l'immobile fosse già esistente ben prima della Legge N°1150 del 17/8/1942 (1° Legge Urbanistica dello Stato) ed è quindi legittimo. Si denota, inoltre, che già all'epoca di verifica della 1° planimetria catastale di detto immobile (14/1/1955), il tecnico UTE appuntava sulla stessa la carenza della soffitta; ne riviene, quindi, che anche il P.3°, costituito da una terrazza ed un lavatoio comune ai due subalterni di proprietà dei germani Tataranni, oltre ai due ripostigli con accesso separato, risulterebbe già edificato prima del 1/9/1967 (cd. Legge Ponte N°765/1967), e quindi presumibilmente legittimato in virtù di tale norma urbanistica.”*

**L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) è in corso di rilascio.**

PREZZO BASE:

**Euro 119.925,00 ( centodiciannovemilanovecentoventicinque/00)**

OFFERTA MINIMA

**Euro 89.943,75 ( ottantanovemilanovecentoquarantatre/75)**

L'offerta minima è pari al 75% del valore base d'asta.

OFFERTA IN AUMENTO

Euro 2.400,00 (duemilaquattrocento/00)

## **LOTTO VI**

### **PIENA PROPRIETA'**

Immobile urbano sito in Matera alla Via Annuziatella n. 52, secondo piano in catasto fabbricati al foglio 159 particella 3630, Sub. 11 cat. A/3; classe 2; 4 vani; sup. cat. 82 m<sup>2</sup>; rendita € 258,23; sub 15 C/2; classe 7; consistenza 6 m<sup>2</sup>; sup. cat. 8 m<sup>2</sup>; rendita € 26,03 ( ex sub. 5).

### **DATI CATASTALI**

L'immobile sito nel Comune di Matera (MT) è censito al Catasto Fabbricati foglio al foglio 159 particella 3630, Sub. 11 cat. A/3; classe 2; 4 vani; sup. cat. 82 m<sup>2</sup>; rendita € 258,23; sub 15 C/2; classe 7; consistenza 6 m<sup>2</sup>; sup. cat. 8 m<sup>2</sup>; rendita € 26,03( ex sub. 5).

### **STATO DI OCCUPAZIONE**

LIBERO

UBICAZIONE

Il fondo rustico è ubicato nel comune di Matera Via Annunziatella n. 52 ai margini del centro storico, è accessibile dal marciapiede di detta arteria stradale cittadina. Il fabbricato di cui fa parte l'alloggio de quo è costituito da n. 5 U.I. di cui 4 alloggi (due al piano 1<sup>^</sup> e altri due al piano 2<sup>^</sup>) ed un negozio al piano terra.

**DESCRIZIONE E CONFINI:**

L'immobile confina a nord-est con vano scale condominiale e con l'U.I. di proprietà Galante Doriana e a sud ovest con Via Annunziatella; sugli altri due lati con altre U.I. ubicate in stabili contigui.

**CONFORMITA' CATASTALE:** *“Il fabbricato di cui fa parte l'alloggio de quo è costituito da N°5 U.I., di cui 4 alloggi (due al P.1° e altri due al P.2°) e un negozio al Piano Terra. Il bene risulta censito al Catasto Fabbricati sul Fg.159 p.lla 3630 sub.5 in cat. A/3. Tale U.I. fu censita previa presentazione di planimetria in data 27/11/1956. Il bene in questione, posto al P.2°, corrisponde perfettamente all'attuale stato dei luoghi, sebbene sia carente della rappresentazione grafica dell'intero P.3°, ove si rileva un terrazzo ed un lava-toio in comune con il sub.3, oltre a due ripostigli con accesso separato. Tali discrasie, come rilevasi dalle foto e dai grafici redatti andrebbero aggiornate mediante variazione catastale (Docfa), ai sensi dell'art.19 Legge N°122/2010, per non creare impedimenti alla regolare circolazione del bene in questione. L'attuale intestazione della ditta catastale per l'immobile sopra indicato riviene dalla successione testamentaria di Ambrosecchia Maria Michele in data 22/2/2020, registrata in data 3/9/2020 (N°288469).”*

**Il ctu con nota del 06.12.2023 ha dato atto di aver espletato la relativa pratica aggiornando mediante variazione catastale DOCFA.**

***N.B. Con la detta variazione (Docfa) sono inoltre scaturiti il sub.12 (vano di passaggio) e il sub.13 (terrazza) che sono quindi Beni comuni non censibili in comune a tutti i subalterni sopra indicati( sub. 11 e sub 15 ex sub.5) facenti parte del lotto n. VI e ai subalterni (sub. n. 10 e sub 14 ex sub. 3) facenti parte del Lotto n. V.***

**CONFORMITA' EDILIZIA:** sono stati ritrovati in archivio comunale di Matera, i seguenti titoli edilizi in relazione al P.2° di stabile di Via Annunziatella 52 (ex-60), censito al Fg.159 p.lla 3630 sub.5: Autorizzazione Abitabilità N°17826/1981 del

17/11/1956; Comunicazione inizio lavori in data 14/4/1956; Nulla Osta per esecuzione lavori edili in data 21/10/1955 (compreso degli elaborati grafici progettuali). Per accertare quindi, la legittimità edilizia del bene, il sottoscritto si è riferito ai sud-detti titoli rilasciati a nome di Tataranni Francesco Paolo (genitore delle parti in cau-sa), e sebbene rivengano delle discrasie tra i grafici approvati dalla Commissione Edilizia del 14/10/1955 e lo stato attuale dei luoghi, queste si reputano superate da ultimo titolo edilizio (Abitabilità 17/11/1956), che si presume sia stato rilasciato previa verifica da parte dell'UTC di Matera. Si denota, inoltre, che già all'epoca di presentazione della 1° planimetria catastale del suddetto immobile (27/11/1956), il tecnico redattore, Geom. Francesco Basile, rappresentava la soffitta in comune tra sub.3 e il sub.5; ne riviene, quindi, che anche il P.3°, costituito da una terrazza ed un lavatoio comune ai due subalterni di proprietà dei germani Tataranni (già rappresentata nella planimetria catastale del 1956), oltre ai due ripostigli con accesso separato, risulterebbe tutto già edificato prima del 1/9/1967 (cd. Legge Ponte N°765/1967), e quindi presumibilmente legittimato in virtù di tale norma urbanistica.

**L'Attestato di Prestazione Energetica (APE) è in corso di rilascio.**

**PREZZO BASE:**

Euro 131.625,00 ( centotrentunomilaseicentoventicinque/00)

**OFFERTA MINIMA**

Euro 98.718,75 ( novantottomilasettecentodiciotto/75)

L'offerta minima è pari al 75% del valore base d'asta.

**OFFERTA IN AUMENTO**

Euro 2.600,00 ( duemilaseicento/00)

**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI CANCELLABILI A SPESE DELL'AGGIUDICATARIO**

Su tutti i lotti di vendita vi è la seguente formalità pregiudizievole:

- 1) Trascrizione del 07.04.2005 reg. Part. 1917 Reg. Gen. 2758 Tribunale di Matera Rep. 36 del 15.03.2005 Verbale di pignoramento immobili.

**ED EVIDENZIA CHE**

- le relazioni tecniche e di stima del C.T.U. sono visionabili unitamente all'ordinanza di vendita e all'avviso di vendita sui siti internet **www.asteannunci.it**, **www.asteavvisi.it**, **www.tribunale.matera.giustizia.it** e **www.portaledellevenditepubbliche.giustizia.it** o presso lo studio del Professionista Delegato, avv. Mariangela Strammiello con studio in Matera alla Via Gravina, 1( **cell. 348-5123745**- 0835.271612).
- gli interessati potranno visionare il compendio immobiliare posto in vendita inoltrando apposita richiesta al Professionista Delegato mediante il Portale delle vendite Pubbliche e la visita si svolgerà nei quindici giorni successivi;

### **OPERAZIONI DI VENDITA**

Le operazioni di vendita ed ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della vendita senza incanto presso lo studio del Professionista delegato in Matera alla Via Gravina, **1 il giorno 10.07.2024 ore 16.00.**

### **MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA**

Le offerte di acquisto dovranno essere depositate in marca da bollo da € 16,00 in busta chiusa presso lo studio del Professionista delegato sito in Matera alla Via Gravina 1, **entro le ore 12,00 del giorno 09 Luglio 2024** ( esclusa la giornata del sabato).

Sulla busta, ai sensi dell'art. 571 c.p.c, dovrà essere indicato esclusivamente il nome di chi deposita materialmente l'offerta - che potrà essere persona diversa dall'offerente- il nome del delegato alla procedura o del Giudice del Procedimento e la data di vendita.

**Il ricevente provvederà ad annotare su ciascuna busta pervenuta l'ora del deposito.**

1)L'offerta per la sua validità dovrà contenere:

- a) il cognome e nome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita iva, domicilio e residenza, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile, recapito telefonico e, in caso di persona fisica coniugata, il regime patrimoniale prescelto, con indicazione delle generalità 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..

Se l'offerente è minorenne o interdetto l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori o dal tutore previa autorizzazione del Giudice Tutelare.

Nell'ipotesi in cui l'offerente agisca quale legale rappresentante di altro soggetto, occorre indicare i dati identificativi, inclusa la partita Iva o il codice fiscale, accludendone fotocopia, nonché produrre certificato della Camera di Commercio dal quale risultino i poteri conferiti all'offerente, o la procura o l'atto di nomina che giustifichi l'offerta, risalente a non più di tre mesi.

Nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, avvocato, deve essere allegato originale procura speciale o copia autentica della procura generale.

In caso di avvocato che presenti offerta per persona da nominare si applica l'art. 583 c.p.c.

L'offerente dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel Comune di Matera ai sensi dell'art. 582 c.p.c.. In mancanza, le notificazioni e le comunicazioni saranno effettuate presso la Cancelleria del Tribunale di Matera.

- b) I dati identificativi del bene per il quale è proposta l'offerta così come indicati nell'avviso di vendita
- c) 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, prezzo base indicato nel presente avviso di vendita;
- d) il termine di pagamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri tributari, diritti e spese conseguenti alla vendita, che non potrà essere superiore a **90 giorni** dall'aggiudicazione;
- e) l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima ivi compresi gli allegati, dell'avviso di vendita e di ogni altro documento pubblicato sul portale delle vendite pubbliche in relazione all'immobile per il quale viene presentata l'offerta;

f) l'importo della cauzione prestata che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto;

2) All'offerta dovranno essere allegati:

A) copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; o del permesso di soggiorno e del passaporto se di cittadinanza diversa da quella italiana o di un Paese UE.

B) originale della procura speciale o copia autentica della procura generale nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato;

C) 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.

L'offerta di acquisto potrà essere presentata da qualsiasi soggetto, personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale; i procuratori legali possono fare offerte anche per persone da nominare.

3) L'offerta debitamente sottoscritta, dovrà essere corredata da assegno circolare non trasferibile intestato **al Procedimento Rg. N. 1720/2013 Professionista Delegato avv. Mariangela Strammiello** e rilasciato da un Istituto di Credito a scelta dell'offerente, per un importo pari al 10% del prezzo offerto, a titolo di cauzione che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto, mentre in caso di mancata aggiudicazione, gli assegni circolari depositati unitamente alle offerte verranno restituiti immediatamente dopo la gara a coloro che non saranno risultati aggiudicatari:

Quanto al saldo del prezzo di aggiudicazione e alle spese conseguenti al trasferimento, gli oneri tributari e le spese dell'attività del Professionista delegato che il D.M. 23 maggio 199 n. 313 pone a carico dell'aggiudicatario, saranno versate sul C/C intestato **al Procedimento Rg. N. 1720/2013** ed aperto presso lo Sportello della Banca Nazionale del lavoro s.p.a. presente all'interno del Palazzo di Giustizia le cui coordinate bancarie saranno rese note nei termini previsti.

Esso sarà quindi depositato presso lo studio del professionista delegato entro il termine stabilito per il saldo del prezzo di aggiudicazione.

Le Offerte di acquisto non sono efficaci se pervengono oltre il termine indicato, se sono inferiori di oltre  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata.

- 1) L'offerta presentata è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e comunque per almeno 120 giorni dalla sua presentazione, salvi i casi indicati nell'art. 571 c.p.c.. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche se questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA**

Il giorno **10.07.2024 alle ore 16.00**, dinanzi al Professionista Delegato AVV. Mariangela Strammiello, presso lo studio in Matera alla Via Gravina, 1 alla presenza degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, saranno aperte le offerte contenenti le domande di partecipazione per la vendita ed esaminate unitamente.

Il Professionista Delegato redige il verbale delle operazioni di vendita, depositandolo nel fascicolo informatico.

Deve inoltre provvedere:

- a deliberare sulle offerte di acquisto redigendo verbale delle relative operazioni, che deve contenere le circostanze di luogo e di tempo nelle quali la vendita si svolge, le generalità degli offerenti, la descrizione delle attività svolte, la dichiarazione dell'aggiudicazione con l'identificazione dell'aggiudicatario e le altre prescrizioni indicate dall'art. 23 del Decreto Ministeriale 26 febbraio 2015 n. 32; il verbale è sottoscritto esclusivamente dal Professionista Delegato ed allo stesso non deve essere allegata la procura speciale di cui all'art. 579, co. 2 c.p.c..

#### **In caso di unica offerta:**

- se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta, si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente;
- se l'offerta è inferiore al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto, si procederà all'aggiudicazione salvo che il Professionista Delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e salvo che 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 art. 588 e ss. c.p.c.;

- se l'offerta è pari o superiore ad un quarto 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..

**In caso di pluralità di offerte:**

- Qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si inviteranno gli offerenti a fare una gara sull'offerta più alta;
  - se gli offerenti aderiscono alla gara, il bene verrà aggiudicato al migliore offerente ( allorchè 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;
- se gli offerenti non aderiscono alla gara, bisogna distinguere le seguenti ipotesi:
  - 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;
  - in caso di offerte al medesimo prezzo superiore a quello 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.

Il termine di un minuto per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista.

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 (nell'individuare la offerta più vantaggiosa,

si terrà sempre conto del prezzo ma, 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 comparizione delle offerte depositate, la 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:

- qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore;
- qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

In caso **di infruttuoso esperimento della prima vendita** alle condizioni sopra indicate e in mancanza di istanze di assegnazione, il professionista provvederà:

- a. a fissare seduta stante la nuova vendita emettendo il relativo avviso con ribasso del prezzo in misura pari ad  $\frac{1}{4}$ ;
- b. a fissare nello stesso verbale, un termine non inferiore a 60 giorni e non superiore a 90 giorni per le eventuali successive vendite con ribasso;
- c. a precisare che l'offerta minima potrà essere inferiore di  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base così come ridotto; a predisporre l'avviso della seconda vendita così stabilita;
- d. ad effettuare anche per questo secondo esperimento di vendita, tutte le attività sopra descritte;

In caso **di infruttuoso esperimento della seconda vendita** al prezzo base già ribassato o in presenza di offerte inferiori di  $\frac{1}{4}$  rispetto al prezzo base ribassato e in mancanza di domande di assegnazione, a determinare un'ulteriore riduzione di prezzo di  $\frac{1}{4}$  rispetto all'ultimo prezzo già ribassato; a fissare un nuovo esperimento di vendita nei termini già descritti; a predisporre l'avviso

della terza vendita così stabilità; ad effettuare anche per questo terzo esperimento di vendita tutte le attività sopra descritte.

In caso **di infruttuoso esperimento anche della terza vendita** il Professionista Delegato provvederà:

- a. a rimettere gli atti al Giudice unitamente ad una relazione descrittiva di tutta l'attività compiuta dal delegato, specificando le ragioni che potrebbero aver ostacolato la vendita, illustrando analiticamente le spese sostenute, riferendo altresì ogni ulteriore circostanza utile ai fini della decisione relativa alla prosecuzione delle operazioni delegate;
- Poiché le offerte sono irrevocabili, alla vendita senza incanto il Professionista Delegato procederà anche se alla data fissata per tale incombenza nessuno degli offerenti sia presente materialmente o rinunci; in tal caso, non potendosi dar luogo alla gara, comunicherà al maggior offerente l'avvenuta aggiudicazione.

#### **AGGIUDICAZIONE**

- In caso di aggiudicazione, l'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento del saldo prezzo entro il termine indicato nell'offerta e comunque non oltre 90 giorni dall'aggiudicazione.

Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale sono a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate nel termine stabilito per il versamento del saldo del prezzo in misura forfettaria pari al 15% del prezzo di aggiudicazione per tutti i lotti eccezione fatta per il Lotto n. III per il quale il Giudice ha autorizzato la scrivente a richiedere un importo forfettario di € 2.000,00. Nel caso detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto a integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal professionista delegato entro 15 giorni dalla ricezione della relativa comunicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo aggiudicazione, salvo restituzione di eventuale eccedenza all'esito del rendiconto degli esborsi effettivi (D.M. 15.10.2015 n. 227). In caso di inadempimento l'aggiudicazione sarà

## INADEMPIENZA DELL'AGGIUDICATARIO

In caso di aggiudicazione, in mancanza di versamento del prezzo nel termine stabilito, il Giudice con decreto dichiara la decadenza dall'aggiudicatario e pronuncia la perdita della cauzione che resta acquisita a titolo di multa ai sensi dell'art. 587 c.p.c. tale disposizione si applica anche se l'aggiudicatario non ha versato anche una sola rata entro 10 giorni dalla scadenza.

1. 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 conto corrente di pertinenza della procedura esecutiva. L'aggiudicatario dovrà quindi consegnare al Professionista 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. In conformità a quanto previsto dall'art. 585 ult. 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 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 ult. Comma 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.

2. In caso di mancata esenzione da parte dell'aggiudicatario, il custode procederà alla liberazione dell'immobile dai terzi occupanti, con spese a carico dell'aggiudicatario.
3. Tutte le attività che, a norma degli articoli 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 in Matera alla Via Gravina, 1.

#### **4. CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA**

1. Il bene oggetto di pignoramento è posto in vendita nelle condizioni di fatto e di diritto in cui si trova, e viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti che saranno cancellate a cura e spese dell'aggiudicatario.
2. L'immobile viene posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia di stima che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta.
3. Il Professionista Delegato provvederà a disporre la restituzione delle cauzioni prestate dagli offerenti che non si siano resi aggiudicatari dei beni venduti ed a depositare la cauzione dell'aggiudicatario sul conto della procedura;
4. Il Professionista Delegato comunicherà all'aggiudicatario, entro 20 giorni dall'aggiudicazione, tenendo conto delle somme già versate, l'ammontare del residuo prezzo e delle spese necessarie da versare sui conti della procedura.
5. Il Professionista Delegato comunicherà immediatamente all'aggiudicatario le modalità di versamento del saldo prezzo e delle spese di trasferimento dell'immobile gravanti sullo stesso.
6. Il Custode Giudiziario, qualora l'aggiudicatario non lo esenti, procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.
7. Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la residenza o eleggere il domicilio nel comune nel quale ha sede il Tribunale; in mancanza, le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria.
8. 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 del



06.06.2001 n. 380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli.

9. La vendita è a corpo e non a misura ed eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
10. 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, nonché qualsiasi altra difformità o vizio 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.
11. Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ricorrendone i presupposti, alla disciplina di cui agli artt. 17 comma 5<sup>a</sup> e 40, comma sesto della L. della legge 28 febbraio 1985, n. 47 come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, purchè presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro i 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
12. Gli oneri per l'eventuale condono edilizio saranno a carico dell'aggiudicatario.
13. Per tutto quanto non previsto nel presente avviso si applicano le vigenti norme di legge.

### **PUBBLICITA' LEGALE**

Del presente avviso di vendita dovrà essere data pubblica notizia con le seguenti modalità:

- Pubblicazione sul portale del Ministero della giustizia nell'area pubblica denominata "*portale delle vendite pubbliche*" unitamente a tutta la documentazione necessaria, secondo le specifiche tecniche previste sullo stesso Portale, almeno 50 giorni prima della udienza di vendita (pubblicazione che sostituirà la pubblicazione dell'avviso di vendita sull'albo del Tribunale).

Gli ulteriori adempimenti pubblicitari saranno svolti a cura della Ediservice S.r.l.

Almeno 70 giorni prima della data della vendita, il Professionista delegato dovrà inviare la richiesta di pubblicazione che potrà essere inoltrata a mezzo posta, fax o e-mail alla società Ediservice S.r.l.. Assieme alla richiesta di pubblicazione dovrà essere fornita la seguente documentazione: ordinanza/avviso di vendita, CTU con relative foto e planimetrie.

Ricevuta la richiesta di pubblicazione e la documentazione lo staff di Ediservice S.r.l. provvederà a Pubblicazione dell'avviso/ordinanza di vendita ed i relativi allegati sul sito internet ufficiale del Tribunale [www.tribunale.matera.it](http://www.tribunale.matera.it) e sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it) nonché sul sito Internet [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it).

La pubblicazione dovrà avvenire almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

-Pubblicazione dell'avviso/ordinanza di vendita ed i relativi allegati sul sito internet/web Tv [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it) almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto nella sezione dedicata alle vendite giudiziarie del Tribunale di Matera

Pubblicazione sul quindicinale a diffusione nazionale "Rivista Aste Giudiziarie".

Invio dell'estratto, attraverso il servizio Postal target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito. + gazzetta

Pubblicazione degli avvisi di vendita sui principali siti Internet immobiliari privati (Es. [casa.it](http://casa.it), [e-bay annunci](http://e-bay.com), [seconda mano](http://seconda.mano.it), [idealista.it](http://idealista.it), [bakeka.it](http://bakeka.it), [immobiliare.it](http://immobiliare.it)) tramite il servizio Gestionale Aste.

Pubblicazione di un estratto dell'ordinanza di vendita sul quotidiano La Gazzetta del Mezzogiorno.

- Il Professionista Delegato avrà cura di comunicare l'esito di ciascun esperimento di vendita, rispondendo all'e-mail inviata dallo Staff di Ediservice S.r.l. all'indirizzo di posta elettronica dallo stesso dichiarato, al fine di procedere alla pubblicazione dell'esito della vendita sui siti web sopra descritti.

Maggiore informazione potranno acquisirsi presso lo studio dell'avv. Mariangela Strammiello sito in Matera alla Via Gravina, 1 tel. 0835-271612 fax 0835.271640 cell. 348.5123745 pec. strammiello0899@cert.avvmatera.it.

**Matera, 11Aprile 2024**

**IL PROFESSIONISTA DELEGATO**  
**Avv. Mariangela Strammiello**