TRIBUNALE DI MATERA

Fallimento nr: 30/2014 Reg. Fall.
Giudice Delegato: dott.ssa Tiziana Caradonio
Curatore Fallimentare: avv. Vanja Cupeta

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO CON MODALITA' TELEMATICA
1^ esperimento

La sottoscritta avv. Vanja Cupeta, nella qualità di curatore fallimentare nominata nel fallimento n. 30/2014 Reg. Fall., dichiarato con sentenza del 22/10/2014, pubblicata in data 28/10/2014, con studio professionale in Matera alla Via degli Aragonesi, n. 30, telefono 3334597632, Pec procedura: cupeta0701@cert.avvmatera.it, in virtù di autorizzazione alla vendita resa dal Giudice Delegato, dott.ssa Tiziana Caradonio, il 29/05/2025

AVVISA

Che a decorrere **dal giorno 25 gennaio 2027 (con inizio alle ore 12:00) al giorno 10 febbraio 2027 (con termine alle ore 12:00)**, avrà luogo in via esclusiva una procedura competitiva di vendita telematica accessibile dal sito www.doauction.it del bene immobile qui di seguito indicato, giusta relazione di stima , in atti, ed al prezzo base indicato:

****

LOTTO 2: Diritto di 1/2 - Locale garage Via Bersagliere Giuseppe Petrozza sn - Fg. 28 part. 1019 sub. 3 cat. C/6 classe 3 cons. 61 mq, R.C.: 170,12

Il bene oggetto della procedura è un locale garage ubicato nel Comune di Montescaglioso, alla Via Bersagliere Giuseppe Petrozza, insito in un fabbricato di maggiori dimensioni composto quest'ultimo da sei piani fuori terra dei quali uno destinato a garage, quattro a civili abitazioni oltre il piano copertura. La zona di ubicazione dell'immobile è periferica posta nella parte Sud-ovest dell'abitato rispetto al centro cittadino, fronteggia Rione Italia e a monte della Zona 167 di Via Bernalda (ora Via A.Moro), zona questa di forte espansione urbanistica degli anni 70-80, ed ancora oggi Urbanisticamente ricompresa in Zona B2 secondo il vigente Regolamento Urbanistico

approvato con delibera di C.C. n. 4 del 07/05/2021. Il fabbricato ha il prospetto anteriore su Via Caporale A. Andriulli su cui aprono i portoncini di ingresso agli alloggi dello stabile, quello posteriore su Via Bersagliere G. Petrozza qui risultano ubicati sia gli ulteriori ingressi ai vani scala che ai garages; circa i prospetti laterali, guardando da Via Petrozza, quello a destra si affianca alla scalinata pubblica per il transito pedonale tra le due strade mentre quello di sinistra è in aderenza ad altro corpo di fabbrica.

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra dello stabile con accesso da Via Bersagliere G. Petrozza sn. Il locale di forma rettangolare allungata confina a sinistra con il vano scale condominiale "scala B", a destra con locale in ditta Cifrese Rocco, con retrostante terrapieno alla Via Andriulli e sottostante appartamento in ditta Campomilla Maria. Dalla comparazione tra lo stato di fatto riscontrato al momento del sopralluogo e quanto riportato nella planimetria catastale allestita dal tecnico al momento della denuncia in catasto della unità immobiliare non risultano esservi differenze a quella che era la configurazione iniziale dell'immobile,

come si evince peraltro dalla planimetria allestita a margine del rilievo metrico in sede di sopralluogo. Pertanto si dichiara la conformità catastale.

Con riferimento alle misure assunte al momento del sopralluogo la superficie netta calpestabile del locale è di 60,46 metri quadrati con un'altezza netta interna di mt 3,35. Il locale risulta completamente intonacato ma privo di tinteggiatura, il pavimento è costituito da massetto in battuto di cemento e la porta di ingresso è in metallo formulata a doppia anta a battente con sopraluce. Circa gli impianti tecnologici, il locale non ha impianti propri ad eccezione del collegamento alla fogna definito sulla parete a confine con Via Petrozza. Il tubo di adduzione dell'acqua che si vede fissato alla parete di sinistra, in origine collegato all'abitazione dei precedenti proprietari, risulta ormai non più funzionante.

- **PREZZO BASE: € 18.300 (euro diciottomilatrecento/00)**
- **OFFERTA MINIMA: € 13.725 (euro tredicimilasettecentoventicinque/00)**
- **CAUZIONE: 10% DEL PREZZO OFFERTO**
- **SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA DI EURO: € 550,00 (cinquecentocinquanta/00)**

****

LOTTO 3: Fabbricato rustico sito in Via Cavalcanti snc, Fg. 28 part. 2673 sub. 1 a 16, cat. F/03, R.C. 0,0

Il bene oggetto della procedura è un intero fabbricato ubicato nel Comune di Montescaglioso alla Via Cavalcanti completamente allo stato rustico, composto da quattro piani fuori terra dei quali l'ultimo del tipo mansardato con tetto a falde ed un piano quasi totalmente interrato rispetto alla Via Cavalcanti. La zona di ubicazione dell'immobile è periferica posta nella parte Sud-est dell'abitato rispetto al centro cittadino, nei pressi dello stadio comunale, Urbanisticamente ricompresa in Zona B5 secondo il vigente Regolamento Urbanistico approvato con delibera di C.C. n. 4 del 07/05/2021. Il quartiere è di tipo prevalentemente residenziale, con edifici multipiano in linea e si presenta organizzato con strade a traffico locale di larghezza compatibile con la possibilità di parcheggio, ma manca una impostazione paesaggistico-ambientale dell'intero contesto zonale. Le strutture pubbliche presenti nelle immediate vicinanze sono costituite dalla Scuola Elementare, lo stadio Comunale e la zona è servita da diversi esercizi commerciali. Il corpo di fabbrica si presenta di forma trapezoidale allungata, la cui base minore costituisce il prospetto anteriore su Via Cavalcanti mentre quella posteriore è prospiciente strada e spazio privato (corte graffata al fabbricato) non ancora definito e privo di identificazione, circa i prospetti laterali, guardando da Via Cavalcanti, quello a destra è adiacente alla striscia di terreno a distacco dalla recinzione del fabbricato vicino, quello di sinistra invece è in aderenza ad altro corpo di fabbrica di diversa proprietà. Il fabbricato unitamente ad altri che lo fronteggiano oltre Via Cavalcanti derivano entrambi dall'attuazione del Piano di Lottizzazione "C3-C4-C5", approvato con Delibera del C.C. n. 283 del 19/10/79, all'interno della Zona B5 del Programma di Fabbricazione vigente all'epoca. Pertanto la prima Concessione Edilizia n. 123/87 rappresenta l'avvio della realizzazione dei fabbricati ovvero degli atti abilitativi a cui poi sono seguite Varianti. Per tutto quanto verificato, perciò, si dichiara la conformità urbanistica per il fabbricato in esame. allo stato attuale il fabbricato risulta costituito dalla sola struttura portante cioè dal telaio di travi e pilastri in cemento armato e solai in latero-cemento con all'interno della superficie l'impostazione delle tre scalinate ovvero i vani scala a servizio dei piani superiori e quello inferiore. Posta la condizione di totale stato rustico del fabbricato, l'unica comparazione circa la rispondenza dello stesso alle Concessioni rilasciate è quella relativa alla superficie dei solai già realizzati nonché alla verifica della sagoma degli stessi solai. Al momento, solamente il piano seminterrato può dirsi definito circa l'effettivo ingombro anche se manca la muratura di delimitazione della fascia di intercapedine prevista dal progetto, in quanto confinato da altra proprietà a destra e dal terrapieno di Via Cavalcanti.

Ebbene, dalle misure assunte in sede di sopralluogo e dal confronto con le tavole grafiche di dal progetto a corredo dell'ultimo Permesso di costruire n. 17/00/02 rilasciato nell'anno 2007 è stato verificato che tra quanto realizzato e quanto delineato negli elaborato grafici non risultano esservi differenze sostanziali fatta eccezione per la geometria dei balconi sul prospetto posteriore del fabbricato che adesso, diversamente dal progetto, risultano totalmente squadrati piuttosto che con porzioni rotonde sul margine come si evince dalle planimetrie predisposte a margine del rilievo metrico effettuato nei sopralluoghi esperiti. Il fabbricato nella sua interezza, secondo il progetto approvato è destinato: a quattro depositi a piano seminterrato; 2 locali per attività commerciali al piano terra; 2 abitazioni ciascuna da 93 e 95 mq di superficie utile al primo piano; 2 abitazioni ciascuna da 93 e 95 mq di superficie utile al secondo piano; locali tecnici non abitabili al terzo piano sottotetto.

- **PREZZO BASE: € 320.000,00 (euro trecentoventimila/00)**
- **OFFERTA MINIMA: € 240.000,00 (euro duecentoquarantamila/00)**
- **CAUZIONE: 10% DEL PREZZO OFFERTO**
- **SCATTI MINIMI IN AUMENTO IN CASO DI GARA DI EURO: € 3.200,00 (tremiladuecento/00)**

COMUNICA

1) Che tutti gli interessati a partecipare dovranno procedere alla registrazione gratuita sul sito www.doauction.it accettando espressamente le condizioni generali nonché le condizioni ed i termini prescritti nel presente avviso di vendita;
2) Che al momento della registrazione, a ciascun utente viene richiesto di scegliere un nome utente ed una *password* allegando un valido documento di identità, che costituiranno le credenziali con cui potrà accedere al sito e partecipare alle singole aste;
3) Che se l'offerente è una persona giuridica dovrà registrarsi come tale nell'apposita sezione indicando i dati societari richiesti e avendo cura di allegare i relativi documenti richiesti;
4) Che se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni dovrà provvedere ad indicare alla procedura prima del trasferimento del bene, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene; di contro se l'offerente coniugato in regime di comunione intende acquistare al di fuori di tale comunione, dovrà produrre, in seguito all'aggiudicazione e prima della redazione del decreto di trasferimento, idonea dichiarazione di esclusione dei beni dalla comunione, resa ai sensi dell'art. 179 c.c.

5) Che se l'offerente è coniugato in regime di separazione dei beni potrà acquistare un immobile all'asta in comunione, fornendo prima del trasferimento del bene alla procedura, i corrispondenti dati del coniuge a cui andrà cointestato il bene. La rappresentanza potrà essere conferita mediante procura speciale notarile. L'acquisto sarà così soggetto alla disciplina della comunione ordinaria.
6) Che il partecipante all'asta regolarmente registrato che intende agire in rappresentanza di terzi dovrà essere obbligatoriamente dotato di procura (anche non notarile), riportante tutti i riferimenti della società nonché del lotto in vendita per il quale intende procedere inviando la stessa prima della registrazione all'indirizzo Pec commissionario.edicom@pec.it;
7) Che in caso di procura da parte di persona fisica la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante da allegare inviando la stessa all'indirizzo Pec commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione;
8) Che in caso di procura da parte di persona giuridica, la stessa dovrà essere corredata da copia fotostatica di Carta d'Identità in corso di validità e di Codice Fiscale sia del delegato che del delegante oltre a copia fotostatica di visura camerale in corso di validità della società delegante inviando la stessa all'indirizzo pec commissionario.edicom@pec.it prima della registrazione;
9) Che il delegato partecipante all'asta è comunque responsabile in solido con il delegante per qualsivoglia inottemperanza procedurale;
10) Che in ogni caso non saranno accettate partecipazioni con deleghe generiche "per persona da nominare";
11) Che terminata la gara verrà dichiarato aggiudicatario provvisorio colui che ha presentato la migliore offerta valida entro il termine di fine gara;
12) Che all'esito della gara telematica il Commissionario comunicherà sulla pec/mail della procedura la relazione finale di gara (contenente, in caso di offerte ricevute, le generalità dell'aggiudicatario provvisorio ed attestante l'avvenuta acquisizione delle somme previste a titolo di cauzione);
13) Che, al fine di garantire la massima partecipazione ed assicurare il miglior realizzo alla procedura, in caso di pluralità di offerte e di rilanci effettuati nei tre minuti antecedenti all'orario di scadenza della gara telematica, sarà disposto il prolungamento della gara fra gli offerenti di ulteriori tre minuti fino all'esaurimento definitivo delle offerte;
14) Che l'offerta perde efficacia quando è superata da successiva offerta per un prezzo maggiore effettuata con le stesse modalità;
15) Che le comunicazioni ai partecipanti alla gara e all'aggiudicatario provvisorio verranno effettuate dal Commissionario a mezzo mail e/o posta certificata;
16) Per essere ammesso alla vendita, ciascun offerente deve **comprovare l'avvenuto versamento di una cauzione provvisoria** a garanzia dell'offerta **pari al 10% del prezzo offerto** (e non del prezzo

base). In ogni caso, il prezzo offerto non potrà essere inferiore all'importo dell'offerta minima. Il versamento della cauzione dovrà essere effettuato tramite bonifico bancario sul conto-corrente intestato a: **GRUPPO EDICOM SPA IBAN IT90E0326804607052737800862 – Banca Sella Spa;**

Il bonifico dovrà contenere nella causale: Fall. 30/2014 Lotto _____(indicare il n. del lotto) Tribunale di Matera e quanto indicato nel portale (id asta). **L'accredito, nel conto indicato, dovrà avvenire entro le ore 12:00 del primo giorno feriale antecedente a quello del termine della gara.**

In seguito, accedendo all'asta dal sito precedentemente indicato, tramite l'apposita funzione "Fai un'offerta", sarà necessario procedere all'inserimento dei dati richiesti negli appositi campi, riguardanti il bonifico effettuato, entro i termini indicati per l'accredito, **pena l'esclusione alla partecipazione alla gara**;

17) Che la restituzione della cauzione per gli offerenti non vincitori della gara avviene con le seguenti modalità: se la cauzione è stata versata a mezzo bonifico bancario, il Commissionario procederà alla sua restituzione con ordine di bonifico entro 48 ore dalla richiesta o se non vi è richiesta dell'interessato, dal termine della gara. Per tutte le ulteriori richieste, in merito alla gestione delle cauzioni, l'offerente non aggiudicatario potrà contattare il soggetto specializzato all'indirizzo mail: info@doauction.com specificando gli estremi dei pagamenti effettuati;
18) Che le somme incamerante dal Commissionario, versate dal soggetto dichiarato aggiudicatario provvisorio a titolo di cauzione e, se disposto dalla Procedura, del saldo prezzo, verranno trasferite con ordine di bonifico sul conto corrente IBAN della Procedura;
19) Che il Commissionario, porrà a carico dell'acquirente, i propri compensi, sul prezzo di aggiudicazione pari a: 1,5% oltre iva per l'attività svolta.
20) **Che il pagamento del saldo di aggiudicazione (detratto l'importo già versato a titolo di cauzione)** dovrà essere effettuato dal vincitore a termine della gara e comunque **entro e non oltre 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione sul conto corrente** della procedura intestato a : **Fallimento 30/2014 Tribunale di Matera IBAN: IT94I0100516100000000017966;**
21) Che la vendita potrà dirsi perfezionata solo quando anche i compensi del Commissionario - come sopra descritti, saranno integralmente corrisposti. Il termine per il pagamento delle commissioni, oltre IVA di legge, dovrà essere versato direttamente a mezzo bonifico bancario**,** secondo le indicazioni riportate a sistema, intestato a: **GRUPPO EDICOM SPA - IBAN IT16D0326804607052737800861 entro e non oltre il termine di giorni 15 (quindici)** decorrenti dalla data di aggiudicazione provvisoria, accedendo al menù "profilo", sezione: "aggiudicazioni" e selezionando Banca Sella, avendo cura di registrare l'avvenuto pagamento.
22) Che in caso di mancato versamento del saldo prezzo nei termini sopra indicati, l'aggiudicatario sarà dichiarato decaduto e la procedura procederà a incamerare la cauzione a titolo di penale salvo la possibilità al diritto al risarcimento del maggior danno. In tal caso, la procedura potrà indire un

nuovo esperimento ovvero decidere di dar luogo all'aggiudicazione a favore del soggetto che abbia presentato la miglior seconda offerta. I compensi spettanti al Gruppo Edicom Spa, per l'attività svolta, dovranno ad ogni modo essere versati dall'aggiudicatario dichiarato decaduto;

23) Che qualora il sottoscritto di concerto con l'Autorità Giudiziaria dovesse ritenere, per qualunque ragione, di non dover più perfezionare la vendita in favore dell'aggiudicatario provvisorio risultante all'esito della gara telematica, il Commissionario, previa comunicazione scritta da parte del sottoscritto Curatore, provvederà a restituire la cauzione versata all'aggiudicatario provvisorio con le modalità sopra indicate;

24) Che le eventuali offerte migliorative per un importo non inferiore al 10% del prezzo di aggiudicazione a norma dell'art. 107 L.F comma 4° dovranno pervenire all'indirizzo PEC della procedura, entro il termine di 10 giorni dall'aggiudicazione provvisoria, la quale si riserva di valutare nell'esclusivo interesse della procedura la facoltà di sospendere la vendita;

25) Che il bene potrà essere visionato, previa richiesta da effettuarsi a mezzo del Portale delle Vendite Pubbliche, o contattando il Commissionario ai recapiti sotto indicati;

26) Che il Commissionario fornirà ogni utile informazione anche telefonica o tramite e-mail/pec agli interessati sulle modalità di vendita, sulle caratteristiche e sulla consistenza dei beni posti in asta;

27) Che la vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, servitù attive e passive;

28) Che il bene è posto in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore e pubblicata sui siti www.doauction.it e www.garavirtuale.it;

29) Che la vendita è a corpo e non a misura e che eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo;

30) Che la vendita non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità ai sensi dell'art. 2922 c.c.;

31) Che l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri urbanistici, ecologici e ambientali, eventuali adeguamenti alle normative vigenti in ambito di prevenzione e sicurezza – anche se occulti o non evidenziati nelle relazioni peritali – non potranno dar luogo ad alcuna indennità, risarcimento, riduzione del prezzo, i cui oneri e spese saranno a carico dell'aggiudicatario;

32) Che relativamente ad ogni condizione di vendita non espressamente indicata nella presente ordinanza si rinvia al regolamento e alle condizioni generali indicate sui portali www.doauction.it e www.garavirtuale.it;

33) Le eventuali spese notarili, le spese di registrazione, di trascrizione, di voltura, l'eventuale IVA, le altre imposte, gli altri oneri e diritti e le spese per il perfezionamento dell'atto di trasferimento della proprietà sono a carico dell'aggiudicatario, come pure le spese per l'eventuale acquisizione

del certificato energetico previsto dal d.lgs. 192/2005 come modificato dal d.lgs. 311/2006 e successive integrazioni e modificazioni.

34) Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ivi inclusa la trascrizione della sentenza di Fallimento, potranno essere cancellate, a cura dell'aggiudicatario, in forza di autorizzazione che verrà richiesta al Giudice Delegato solo dopo l'avvenuto saldo del prezzo; non saranno cancellate le eventuali ulteriori trascrizioni pregiudizievoli esistenti (es. domande giudiziali, fondi patrimoniali, trust), anche ove inopponibili.

35) La presente vendita è soggetta ad imposta di registro o iva secondo le aliquote di legge; in caso di richiesta di tassazione agevolata, l'aggiudicatario è tenuto a consegnare al Curatore, contestualmente al saldo prezzo, le relative dichiarazioni ai fini fiscali in originale, unitamente a copia del documento di identità; dovrà in ogni caso essere consegnata al Curatore l'eventuale dichiarazione resa a norma del d.p.r. 445/2000 (ad es. sulla ricezione delle informazioni relative alla prestazione energetica);

36) L'aggiudicatario definitivo sarà tenuto in solido, ai sensi dell'art. 63 disp.att. c.c., al pagamento delle eventuali spese condominiali arretrate relative all'anno solare in corso al momento del trasferimento della proprietà, oltre al pagamento di quelle relative all'anno precedente

37) Gli organi della procedura si riservano, senza obbligo di motivazione, di sospendere od interrompere l'asta telematica in accordo con l'Autorità Giudiziaria;

38) Che copia del presente avviso sarà pubblicato all'interno del Portale delle Vendite Pubbliche https://portalevenditepubbliche.giustizia.it a norma dell'art. 490 I comma c.p.c;

39) Che copia del presente avviso di vendita sarà pubblicata e visionabile sui siti autorizzati dal D.M. 31/10/2006 www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.canaleaste.it; www.rivistaastegiudiziarie.it.

40) Che apposite campagne pubblicitarie saranno eseguite attraverso canali commerciali individuati dal Commissionario oltre che apposite campagne Facebook.

Matera, 12 Novembre 2026

Il Curatore Fallimentare

avv. Vanja Cupeta