

TRIBUNALE DI MATERA
Procedura esecutiva immobiliare n. 43/2011 R.G.E.
G.E. Dott.ssa Francesca Tiziana BERLOCO

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Il sottoscritto avv. Gianluca PALAZZO, con studio legale in Policoro (MT), alla Via San Maurizio n. 34, in qualità di professionista delegato al compimento delle operazioni di vendita ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c., in virtù dell'ordinanza di vendita resa e con successiva espressa autorizzazione all'esperimento della settima asta emessa in seguito all'udienza cartolare del 21/01/2025, rese dal G.E. Dott.ssa Francesca Patrizia BERLOCO, dà pubblico avviso di vendita senza incanto del bene immobile che segue.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOTTO UNICO

Fabbricato

Piena proprietà dell'immobile ad uso abitativo sito in Pisticci (MT), alla Via Di Giulio n. 101, piano S1-T, censito attualmente nel catasto edilizio urbano del Comune di Pisticci (MT) al Foglio 134, particella 913, sub. 1, categoria A/4, classe 3, consistenza vani 3 e rendita di € 111,55.

L'immobile è in comproprietà dei coniugi esegutati in ragione di ½ ed in regime di comunione dei beni.

L'immobile pignorato, al piano terra, è composto da due vani a formare un unico ambiente cui si accede dal portone in legno con sopraluce vetrato e struttura in ferro antieffrazione. A destra del portone c'è il bagno con water, lavandino a colonna e bidet. Il bagno rivestito in mattonelle in monocottura è areato con finestrino con infisso e persiana in PVC. Sul lato sinistro del portone è situato un camino rialzato dal piano di calpestio realizzato in mattoni in cotto refrattario. L'ambiente principale alto 4,39 m. è sormontato nella parte iniziale da un solaio in putrelle in acciaio e voltine in cotto in buono stato di conservazione, mentre nella parte retrostante da una volta a botte con altezza massima pari a 4,45 m. dall'ambiente principale, sul lato opposto a quello dell'ingresso all'immobile, si accede, in continuità, ad un altro ambiente con volta a botte alta 3,10 m. Da quest'ultimo è possibile entrare, tramite una porta a battente realizzata su tramezzo non portante, nella cucina non abitabile, dotata di areazione forzata, ma priva di finestre/portafinestre. Nell'ambiente principale di ingresso all'immobile sul lato destro, al di sotto di un arco rampante, vi è una scala interna dalla quale si accede al piano interrato. Il piano interrato è costruito in mattoni in cotto faccia vista ed è sormontato da una volta a crociera anch'essa in mattoni in cotto. Le quattro pareti del vano interrato sono ad arco cieco. Entrambi i piani sono pavimentati con gres porcellanato effetto cotto in buono stato di manutenzione.

Le caratteristiche costruttive così come le finiture sono di modesto livello. L'immobile è interessato da gravi fenomeni di umidità sulle superfici murarie, dati sia dalla risalita capillare dal terreno sia da infiltrazioni sulle superfici voltate.

La superficie lorda del piano terra è di mq 109 e quella netta calpestabile è di mq 83.

La superficie lorda del piano interrato è di mq 36,10 e quella netta calpestabile è di mq 25.

L'immobile è situato in prossimità del centro di Pisticci, confina con detta via Di Giulio e con proprietà privata su almeno due lati.

L'immobile è di proprietà esclusiva dei debitori *pro quota* per $\frac{1}{2}$, che attualmente lo occupano.

Per il resto si rimanda interamente alla C.T.U. depositata in atti e visionabile presso lo studio legale del professionista delegato avv. Gianluca PALAZZO (Tel. 0835/973999 - 0835/504050 - 3402434547).

Trattandosi di vendita forzata e non di vendita negoziale non vi è certificazione energetica, così come prevista dal D.lvo 192/2005 e s.i.m., il cui costo è a carico dell'aggiudicatario.

PREZZO BASE: € 26.400,00 (stabilito dal G.E. all'udienza del 21/01/2025).

OFFERTA MINIMA PER LA PARTECIPAZIONE ALL'ASTA: € 19.800/00 (ribasso massimo consentito di 1/4 rispetto al prezzo base, in quanto trattasi di settima vendita).

OFFERTA MINIMA IN AUMENTO IN CASO DI GARA: € 500,00 (pari nel massimo al 2% del prezzo base).

REGOLARITA' URBANISTICA

Dalla relazione del C.T.U., alla quale integralmente si rimanda, si evince – in merito alla regolarità urbanistica – che *“alla data delle operazioni peritali, al piano terra non sono più presenti i tramezzi interni, non portanti, così come definiti nella planimetria catastale. Il bagno a destra del portone dell'ingresso è stato allargato.*

Regolarizzabili mediante: *pratica edilizia tipo SCIA/CIL in sanatoria.*

Descrizione delle opere da sanare: *le opere riguardano il rifacimento delle tramezzature interne in mattoni forati o similari con successiva posa dell'intonaco e dello stato di finitura. Da considerare anche la predisposizione dei vani porta con le relative porte”.*

Il costo presunto per sanare dette opere è di € 1.000/00, il quale è stato decurtato dalla stima complessiva dell'immobile eseguito.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI.

Per quanto riguarda la consistenza, lo stato di fatto e di diritto e la regolarità urbanistica del lotto si rimanda integralmente alla C.T.U. depositata in atti e visionabile presso lo studio legale del professionista delegato (T. 0835/973999 - T. 0835/504050 - M. 3402434547) nonché pubblicata sui seguenti siti internet: www.asteannunci.it; www.asteavvisi.it; www.tribunalematera.it; <https://pvp.giustizia.it>; <https://venditepubbliche.giustizia.it>; <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

In particolare, si segnala che l'immobile oggetto di pignoramento risulta interamente di proprietà dei debitori *pro quota* in ragione di $\frac{1}{2}$ e lo stesso risulta così gravato:

- ✓ **Iscrizione contro del 15/12/2003:** registro particolare n. 1696 registro generale 12962, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento;

- ✓ **Iscrizione contro del 23/08/2007:** registro particolare n. 1655 registro generale 9641, ipoteca legale scaturita da ruolo;
- ✓ **Trascrizione contro del 24/03/2011:** registro particolare n. 1949 registro generale 2531, atto di pignoramento immobiliare relativo al presente avviso di vendita;

Attualmente l'immobile oggetto della presente vendita risulta occupato dai debitori.

Tale occupazione deve comunque ritenersi temporanea, in quanto l'immobile pignorato - in caso di aggiudicazione e/o assegnazione - dovrà essere liberato in forza di ordinanza del Giudice dell'Esecuzione ai sensi e per gli effetti dell'art. 560 c.p.c.

AVVISA

Che il giorno **15 maggio 2025**, alle ore 16,00 e segg. presso il proprio studio legale sito in Policoro (MT), alla Via San Maurizio n. 34 (Tel. 0835/973999 - 0835/504050 - 3402434547) verrà celebrata la **VENDITA SENZA INCANTO**.

La vendita avverrà alle seguenti condizioni:

- Ogni offerente, tranne il debitore, personalmente oppure a mezzo di procuratore legale munito di relativa procura speciale, entro le ore 12,30 del giorno precedente la data della vendita e non prima di 60 giorni dalla data del presente avviso, dovrà presentare l'offerta d'acquisto redatta in bollo da € 16,00 ed in busta chiusa presso lo studio legale del professionista delegato, sito in Policoro (MT), alla Via San Maurizio n. 34. Sulla busta dovranno essere indicate soltanto le generalità del soggetto che presenta l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, il nome del G.E., del professionista delegato e la data della vendita ed a cura del ricevente l'ora del deposito. Nessuna altra indicazione (né il numero o il nome della procedura né il bene per cui è stata fatta l'offerta né l'ora della vendita e/o altro) deve essere apposta sulla busta, pena l'esclusione dell'offerta di acquisto.

L'offerta dovrà contenere:

- a) Il cognome, il nome, il luogo e la data di nascita, il codice fiscale, il domicilio, lo stato civile, il 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. Qualora l'offerente sia coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; in caso di aggiudicazione per escludere il bene staggito dalla comunione legale dei beni è necessario che il coniuge non offerente partecipi alla seduta della gara e renda la dichiarazione prevista dall'art. 179 Cod. Civ. Qualora l'offerente sia una persona minorenni, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare, da allegare all'offerta. Qualora l'offerente agisca in qualità di legale rappresentante di altro soggetto, dovrà essere allegato il certificato della Camera di Commercio da cui risultino i poteri ovvero la procura e/o l'atto di nomina che giustifichi tali poteri. Qualora l'offerente sia una società, dovranno essere indicati i dati identificativi, inclusa la partita IVA e/o il codice fiscale, allegando copia del certificato della Camera di Commercio da cui risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente per la partecipazione alla

vendita, risalente a non più di 3 mesi. L'offerta può essere fatta anche da mandatario oppure da procuratore legale munito di relativa procura speciale;

- b) I dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;
- c) L'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore fino ad 1/4 (un/quarto) del valore indicato nell'avviso di vendita, a pena di esclusione, il tempo ed il modo del pagamento, che non potrà essere comunque superiore a 120 giorni, 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.
- d) L'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
 - All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento d'identità e del tesserino del codice fiscale dell'offerente, nonché l'assegno circolare non trasferibile intestato a **"Procedura Esecutiva Immobiliare N. 43/2011 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.
 - L'offerta di acquisto non è efficace se perviene oltre il termine sopra stabilito oppure se è inferiore di oltre 1/4 (un/quarto) rispetto al prezzo posto a base d'asta (in quanto trattasi di quinta asta giusta Ordinanza del G.E.) oppure se l'offerente non presta la cauzione nella misura sopra indicata.
 - L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi di cui all'art. 571 c.p.c., e l'offerente è tenuto a presentarsi all'asta sopra indicata.
 - Le buste saranno aperte il giorno fissato per l'esame delle offerte alla presenza degli offerenti. In ipotesi di mancata partecipazione degli offerenti si procederà ugualmente alla gara ed all'eventuale aggiudicazione, la quale sarà comunicata dal professionista delegato.
 - In caso di UNICA OFFERTA valida: se l'offerta è pari o superiore a 1/4 (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** valide si inviteranno gli offerenti a fare una gara sull'offerta più alta:
 - a) se gli offerenti aderiscono alla gara, il bene verrà aggiudicato al migliore 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.;
 - b) se gli offerenti non aderiscono alla gara:
 - 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.;

- in caso di offerte al medesimo prezzo, qualora questa 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 del prezzo; nel caso in cui sia indicato lo stesso termine di pagamento, all'offerente che per primo avrà depositato la busta.
- Immediatamente dopo la gara, saranno restituiti gli assegni circolari agli offerenti non aggiudicatari.
- 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 successivi alla vendita indicando il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta e depositando il mandato. In mancanza l'aggiudicazione diverrà definitiva a nome dell'avvocato.
- In caso di aggiudicazione, l'offerente è tenuto al versamento del saldo del prezzo e degli oneri anche fiscali, diritti e spese di vendita (formalità di registrazione, trascrizione, voltura catastale, e quant'altro necessario ed occorrente per il trasferimento del bene), che sono a suo carico, le quali forfettariamente vengono stabilite nella misura del 20% del prezzo di aggiudicazione, salvo – comunque – conguaglio, somma da versarsi nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza, entro 120 giorni dall'aggiudicazione. In particolare, le spese ed il compenso del professionista delegato saranno quantificate ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia e dell'Ordinanza di vendita, *id est* nella misura della metà del compenso relativo alla fase di trasferimento e, quindi, poi comunicate all'aggiudicatario, sul quale incombono. In caso di inadempimento, l'aggiudicazione sarà revocata e l'aggiudicatario perderà tutte le somme versate.
- L'importo del prezzo di aggiudicazione, dedotta la cauzione versata, e delle spese dovrà essere versato dall'aggiudicatario sul conto corrente e/o libretto di deposito intestato a **"Procedura Esecutiva Immobiliare N. 43/2011 R.G.E. Tribunale di Matera"** ed aperto presso la Banca Nazionale del Lavoro, presente all'interno del Palazzo di Giustizia di Matera. La ricevuta del saldo del prezzo e delle spese dovrà essere depositata presso lo studio del professionista delegato avv. Gianluca PALAZZO in Policoro (MT), alla Via San Maurizio n. 34 entro e non oltre il termine massimo fissato per il saldo del prezzo di aggiudicazione.
- Nel caso in cui l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del 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 del 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 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. Conformemente a quanto previsto dall'art. 585 ultimo comma c.p.c., il delegato nel predisporre la minuta 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 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.

- In caso di aggiudicazione l'offerente, ai sensi dell'art. 41, IV comma, del D. Lvo n. 385/1993, dovrà versare direttamente al creditore fondiario quella parte del prezzo che corrisponde al credito dell'istituto mutuante depositando relativa quietanza presso lo studio del professionista delegato avv. Gianluca PALAZZO. Inoltre dovrà versare al medesimo professionista l'eventuale residuo del prezzo nonché gli ulteriori oneri, anche tributari, diritti e spese conseguenti alla vendita nel termine indicato in offerta, ovvero, in caso di mancata indicazione del termine, entro 120 giorni dall'aggiudicazione.
- L'aggiudicatario dovrà dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio in Matera ai sensi dell'art. 582 c.p.c.; in mancanza le notificazioni e le comunicazioni saranno eseguite presso lo studio del professionista delegato.
- In caso di infruttuoso esperimento della presente vendita, che è la seconda, alle condizioni sopra indicate e in mancanza di domande di assegnazione si fisserà un nuovo esperimento d'asta.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova, anche in relazione a quanto disposto dal d.P.R. n. 380/2001, nella consistenza indicata nella perizia redatta dal CTU, con i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni dell'edificio ai sensi di legge, con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli, il tutto così come fino ad oggi posseduto dalla parte debitrice eseguita ed alla stessa pervenuto.
- La vendita avviene 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 dall'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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

- 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, così come integrata e modificata dall'art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
- Le informazioni sul regime fiscale a cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni etc.) saranno fornite dal professionista delegato.
- L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Se esistenti al momento della vendita eventuali iscrizioni, saranno cancellate a cura ed a spese della procedura, giusta ordinanza del G.E. del 12/07/2017 e successiva conferma; se occupato da debitore o da terzi senza titolo, la liberazione dell'immobile sarà effettuata a cura del custode giudiziario ed a spese della procedura, giusta ordinanza del G.E. del 12/07/2017.
- Ogni onere fiscale derivante dalla vendita nonché le spese per il trasferimento dell'immobile (registrazione, trascrizione, voltura catastale etc.) sarà a carico dell'aggiudicatario, il quale dovrà essere saldato nel termine previsto per il saldo del prezzo di aggiudicazione.
- Per tutto quanto qui non previsto, si applicano le vigenti norme di legge nonché le disposizioni di cui alla delega di vendita del G.E.
- Tutte le attività che, a norma dell'art. 576 e segg. c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o dinanzi al Giudice dell'Esecuzione, saranno effettuate dal professionista delegato presso il proprio studio legale in Policoro (MT), alla Via San Maurizio n. 34, ove gli interessati potranno assumere ulteriori informazioni (Tel. 0835/ 973999 - 0835/504050 - 3402434547).

PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso di vendita, l'ordinanza di vendita e copia della relazione di stima del CTU con i suoi allegati sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti pubblicitari che saranno svolti a cura della EDISERVICE S.r.l.: pubblicazione sui siti internet www.tribunale.matera.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, <https://pvp.giustizia.it>, <https://venditepubbliche.giustizia.it>, <https://portalevenditepubbliche.giustizia.it>.

- 1) almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
- 2) pubblicazione sul sito internet/web TV www.canaleaste.it almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte nella sezione dedicata alle vendite giudiziarie del Tribunale di Matera;

- 3) pubblicazione sul quindicinale a diffusione nazionale “Rivista Aste Giudiziarie”;
- 4) invio dell’estratto, attraverso il servizio Postal Target ai residenti nelle adiacenze dell’immobile staggito;
- 5) pubblicazione dell’avviso di vendita sui principali siti internet immobiliari privati(www.casa.it; www.annunci.ebay.it; www.secondamano.it; www.idealista.it; www.bakeka.it; www.immobiliare.it) tramite il servizio Gestionale Aste.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e seguenti c.p.c. sono eseguite dal professionista delegato presso il proprio Studio.

Maggiori informazioni possono essere richieste presso il professionista delegato nonché custode dell’immobile avv. Gianluca PALAZZO con studio in Policoro (MT), alla Via San Maurizio n. 34, recapiti: Tel. 0835/973999, 0835/504050, 3402434547, PEC palazzo0552@cert.avvmatera.it.

Policoro, addì 05 febbraio 2025

IL PROFESSIONISTA DELEGATO
Avv. Gianluca PALAZZO