

TRIBUNALE DI MATERA
ESECUZIONI IMMOBILIARI
Procedura Esecutiva Immobiliare n. 41/2018 R.E.I.

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

L'avv. Stefania Colucci, con studio in Matera alla via Amendola n. 21 – tel/fax 0835/337263 – pec colucci0379@cert.avvmatera.it – nominato professionista delegato alla vendita dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Matera, dott.ssa Francescapatrizia Berloco, il giorno **mercoledì 8 ottobre 2025 alle ore 16,25**, presso la **sala delle aste telematiche – AULA B piano 1° - del Tribunale di Matera** in Viale Aldo Moro n. 26, procederà alla vendita senza incanto del seguente immobile:

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un'abitazione sita nel Comune di Pisticci (MT) alla via Cammarelle n. 30. In Catasto Fabbricati al foglio 134, particella 4440, subalterno 5, piano T-S1, categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, superficie 138 mq, rendita € 218,46.

Immobile occupato dal debitore e dai suoi familiari

Prezzo base d'asta	€ 29.475/00 <i>(ventinovemilaquattrocentosettantacinque/00)</i>
Offerta minima	€ 22.106/25 <i>(ventiduemilacentosei/25)</i>
Rilancio minimo	€ 500/00 <i>(cinquecento/00)</i>

Dalla perizia tecnica di stima, redatta dal CTU ing. Valentino Ruzzi in data 4/1/2019 - disponibile per la consultazione presso il Professionista Delegato, nonché sul sito internet ufficiale del Tribunale www.tribunale.matera.it e sui siti internet www.pvp.giustizia.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it - risulta quanto segue:

- **Descrizione:** l'immobile, situato in zona periferica residenziale, è posto al piano terra e primo, oltre che seminterrato, di un edificio costruito nella prima metà del millenovecento, poi ristrutturato agli inizi degli anni duemila, la cui struttura presenta fondazioni, in discrete condizioni, a setti e travi continue rovesce, e solaio, in buone condizioni, misto con travetti prefabbricati precompressi e completamento in opera; ha un'altezza utile interna di circa 4,05 m per una parte e 2,85 m per la restante parte al piano terra e 2,75 m per il piano seminterrato.
L'immobile, in buono stato di manutenzione generale, è dotato di: cancello manuale in ferro, infissi esterni in pvc, infissi interni in legno tamburato, pavimentazione interna in cotto, portone d'ingresso in alluminio, rivestimento in intonaco di cemento.
Gli impianti (elettrico – fognario – idrico - termico) risultano in buone condizioni, ma privi delle relative dichiarazioni di conformità e pertanto da collaudare. I costi complessivi impiantistici, quantificati dal CTU in euro 2.700/00 – esclusa IVA - e già detratti dal valore di stima dell'immobile, sono a carico dell'aggiudicatario (*allegato 8 Doc. 8.3 della perizia di stima*);
- **Confini:** altre proprietà confinanti;
- **Vincoli e Oneri:** non risulta la sussistenza di vincoli ed oneri giuridici, tranne per l'ipoteca e il pignoramento di causa (*cfr. pag. 5 della perizia di stima*);
- **Pratiche edilizie:** l'unità immobiliare è provvista di concessione edilizia n. 138/2000 del 3/5/2000 (*allegato A n. 8 della perizia di stima*), nonché di concessione edilizia in sanatoria n. 225/2000 del 9/8/2000 per lavori di modifiche interne (*allegato A n. 16 della perizia di stima*);
- **Conformità Catastale:** non dichiarabile.
Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: diversa distribuzione interna del piano seminterrato rispetto alla planimetria catastale depositata (*cfr. pag. 4 della perizia di stima e planimetria catastale allegato 6 Doc. 6.2 della perizia di stima*). Regularizzabili mediante presentazione di una nuova planimetria catastale.
Gli oneri per la regolarizzazione catastale, quantificati dal CTU in euro 650/00 – esclusa IVA - e già detratti dal valore di stima dell'immobile, sono a carico dell'aggiudicatario (*vd. allegato 8 Doc. 8.3 della perizia di stima*);
- **Conformità Edilizia:** non è stata rilevata alcuna irregolarità.
E' necessario, però, concludere la pratica edilizia con la presentazione della S.C.I.A. di agibilità.

Le spese per il rilascio del certificato di agibilità, quantificate dal CTU in euro 683/65 – escluso IVA - e già detratte dal valore di stima dell'immobile, sono a carico dell'aggiudicatario (*vd. allegato 8 Doc. 8.3 della perizia di stima*).

E', altresì, da effettuare il collaudo statico della struttura. Le spese per il rilascio del collaudo statico, quantificate dal CTU in euro 3.000/00 – escluso IVA - e già detratte dal valore di stima dell'immobile, sono a carico dell'aggiudicatario (*vd. allegato 8 Doc. 8.3 della perizia di stima*);

- Conformità Urbanistica: non è stata rilevata alcuna irregolarità;
- Attestazione Prestazione Energetica: non presente.

1. MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Il compimento delle operazioni di vendita avverrà nelle forme della vendita telematica sincrona mista di cui all'art. 22 del D.M. n.32 del 26/02/2015, secondo quanto disposto nell'ordinanza di delega alla vendita del Giudice dell'Esecuzione del 4.2.2020 (*vd. separato allegato*).

Le offerte di acquisto, pertanto, potranno essere presentate sia in modalità telematica che in modalità analogica (cartacea).

Il gestore della vendita telematica è la società Gruppo Edicom Spa, con sede legale a Mestre Venezia alla via Torre Belfredo n.64 (pec edicomfinance@pec.it – mail info@edicomspa.it – <https://www.gruppoedicomspa.it>).

1.1 OFFERTA ANALOGICA

L'offerta analogica (cartacea) dovrà essere presentata in bollo da € 16,00 e in busta chiusa presso lo studio del professionista delegato alla vendita (avv. Stefania Colucci, Via Amendola n. 21 - MATERA), entro **le ore 12.30 del giorno precedente la data fissata per la vendita, a pena di inefficacia**, secondo le modalità di cui all'art.571 c.p.c.

Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità, previa identificazione, di chi deposita materialmente l'offerta (che potrà essere anche persona diversa dall'offerente), il nome del professionista delegato e la data della vendita e, a cura del soggetto ricevente, il giorno e l'ora del deposito. Nessun'altra indicazione deve essere apposta sulla busta, pena la esclusione.

Al fine di concordare le modalità di deposito dell'offerta è possibile contattare il professionista delegato in orari d'ufficio al numero 0835/337263 o mediante pec all'indirizzo colucci0379@cert.avvmatera.it.

1.2 OFFERTA TELEMATICA

L'offerta telematica dovrà essere depositata su apposito modulo presente sul Portale del Ministero della Giustizia denominato "Portale delle Vendite Pubbliche" www.portalevenditepubbliche.giustizia.it (www.pvp.giustizia.it), entro **le ore 12.30 del giorno precedente la data fissata per la vendita, a pena di inefficacia**, secondo le modalità e i contenuti previsti dagli artt. 12 e seguenti del D.M. n. 32 del 26/02/2015, cui si rinvia.

L'offerta telematica dovrà essere trasmessa mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica" che può essere richiesta al gestore della vendita telematica (*vd. punto 1.*), dalla persona fisica o giuridica che intende formulare l'offerta e le cui credenziali di accesso sono rilasciate dal gestore stesso, previa identificazione del richiedente; in alternativa , l'offerta, quando è sottoscritta con firma digitale, può essere trasmessa, ai sensi dell'art. 12 c. 5 D.M. n. 32/2015, a mezzo di casella di posta elettronica certificata anche se priva dei requisiti della "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica".

Per ogni ulteriore approfondimento, si rinvia alle informazioni dettagliate contenute nel manuale utente per la compilazione dell'offerta telematica, disponibile sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (*sezione FAQ – manuali utente*).

Per supporto tecnico, inoltre, è possibile ricevere assistenza, contattando il gestore della vendita telematica Gruppo Edicom Spa ai seguenti recapiti: tel. 0835/1979370 (sede di Matera) - email: info@garavirtuale.it - info@edicomspa.it

2. DESCRIZIONE DEL CONTENUTO DELL'OFFERTA

2.1 L'offerta dovrà contenere:

- cognome e nome dell'offerente, luogo e data di nascita, codice fiscale, domicilio, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge; se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice Tutelare);
- i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- il prezzo offerto, a pena di inefficacia, che non potrà essere inferiore, sempre a pena di inefficacia, di oltre un quarto (1/4) al prezzo base d'asta;
- il termine di pagamento del saldo del prezzo e degli oneri accessori, che non potrà comunque essere superiore a novanta (90) giorni dall'aggiudicazione;
- l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima;
- la dichiarazione della residenza dell'offerente o l'elezione il domicilio nel Comune di Matera (in mancanza le comunicazioni verranno fatte presso la cancelleria competente);
- l'importo della cauzione prestata che non potrà essere inferiore al 10% del prezzo offerto.

2.2 All'offerta dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in caso di comunione legale dei beni oppure originale della procura speciale o copia autentica della procura generale nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di avvocato oppure copia semplice della visura camerale ovvero documentazione attestante i poteri del rappresentante, risalente a non più di tre mesi, in caso di società offerente.

2.3 L'offerta di acquisto potrà essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale, a norma dell'art. 579 c.p.c.

3. VERSAMENTO DELLA CAUZIONE

Se l'offerta è presentata in via analogica (cartacea), la cauzione (di importo pari al 10% del prezzo offerto) dovrà essere versata mediante assegno circolare non trasferibile intestato a: "**Proc. E.I. n. 41/2018 R.E.I. – Tribunale di Matera**", rilasciato da un Istituto di Credito a scelta dell'offerente, da allegare all'offerta.

Se l'offerta è trasmessa in via telematica, la cauzione (di importo pari al 10% del prezzo offerto) deve essere versata mediante l'accredito, a mezzo di bonifico bancario, sul conto corrente del gestore della vendita telematica, le cui coordinate bancarie sono: **Gruppo Edicom Spa – IBAN IT02A0326812000052914015770 – Banca Sella SpA**. L'accredito della cauzione deve avere luogo non oltre cinque (5) giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte le offerte di acquisto; per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico dovrà riportare nella causale esclusivamente la dicitura "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale, al professionista delegato né ad altro elemento che connoti la procedura.

4. IRREVOCABILITA' DELL'OFFERTA

Salvo i casi indicati espressamente dall'art. 571 c.p.c., l'offerta presentata è irrevocabile; pertanto si potrà procedere all'aggiudicazione al maggiore offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.

5. SVOLGIMENTO DELLA VENDITA

Il professionista delegato, nel giorno, nell'ora e nel luogo indicato nel presente avviso di vendita, ricevute dal gestore telematico le offerte di vendita depositate telematicamente e, data evidenza pubblica delle buste contenenti le offerte ad esso stesso presentate in via analogica, provvederà, alla presenza degli offerenti comparsi che vi partecipano telematicamente e/o personalmente, alla loro apertura ed ad esaminarle, ove ritenute efficaci ed ammissibili. Delle operazioni di vendita sarà redatto apposito verbale, che verrà depositato, unitamente agli allegati, nel fascicolo informatico della procedura.

In caso di unica offerta:

- Se l'offerta è pari o superiore al prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione in favore dell'unico offerente;
- Se l'offerta è inferiore al prezzo base d'asta in misura non superiore ad un quarto (1/4) si procederà all'aggiudicazione, salvo che:
 - Il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita;
 - Siano state presentate istanze di assegnazione ai sensi dell'art. 588 c.p.c.; nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo posto a base d'asta al creditore istante a norma degli artt. 588 e ss. c.p.c.;
- Se l'offerta è pari o superiore ad 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.

In caso di pluralità di offerte si procederà ad una gara col criterio dell'offerta più alta:

- In caso di adesione alla gara, ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di tre (3) minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, determinato nel presente avviso di vendita. I rilanci effettuati in via telematica dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili a coloro che partecipano personalmente alle operazioni di vendita così come i rilanci effettuati da questi ultimi dovranno essere riportati nel portale del gestore della vendita telematica e resi visibili ai partecipanti in via telematica. Il termine di tre minuti per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti (in via telematica e personalmente) della precedente offerta. E' rimessa al professionista delegato la valutazione dell'ordine con il quale i rilanci vengono effettuati.
- In caso di mancata adesione alla gara, si disporrà l'aggiudicazione a favore di colui che abbia proposto l'offerta più vantaggiosa (a parità di prezzo sarà prescelta quella a 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).
Il bene verrà aggiudicato quando l'offerta più alta - ovvero la più vantaggiosa - risulti almeno pari al prezzo base.
Se l'offerta più alta o più vantaggiosa risulta inferiore al prezzo base (in misura non superiore ad un quarto 1/4):
- Qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore ex art. 588 c.p.c.;
- Qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

Agli offerenti non aggiudicatari, la cauzione sarà restituita.

6. DISPOSIZIONI RELATIVE AL PAGAMENTO DEL PREZZO E DEGLI ONERI ACCESSORI

- 6.1 Il saldo del prezzo di aggiudicazione e le spese conseguenti al trasferimento saranno versati dall'aggiudicatario sul conto corrente intestato alla procedura ed aperto presso la Banca Nazionale del Lavoro presente all'interno del Palazzo di Giustizia di Matera (i cui estremi bancari saranno comunicati a cura del professionista delegato) nel termine indicato in offerta, ovvero, in mancanza di indicazione, entro e non oltre novanta (90) giorni dall'aggiudicazione.
- 6.2 In mancanza del versamento del saldo del prezzo, il Giudice dell'Esecuzione, in applicazione dell'art. 587 c.p.c., dichiarerà la decadenza dell'aggiudicatario, con la perdita della cauzione già versata.
- 6.3 Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, la metà del compenso del professionista delegato 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 nelle modalità e nel termine stabilito per il versamento del saldo del prezzo (*vd. punto 6.1*) in misura forfettaria pari al 15% del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o restituzione di eventuale eccedenza all'esito del rendiconto degli esborsi effettivi.
- 6.4 Qualora l'immobile risultasse gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo fondiario, l'aggiudicatario, nel termine per il versamento del saldo del prezzo, dovrà versare direttamente all'istituto di credito mutuante la parte del prezzo che corrisponde al credito dell'istituto per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art. 2855 c.c., così come individuata dal delegato. L'eventuale somma residua dovrà essere versata, nel medesimo termine, con le modalità indicate nel punto sub 6.1; l'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'istituto di credito.
- 6.5 Qualora l'aggiudicatario, per il pagamento del saldo del prezzo faccia ricorso a 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 professionista delegato mediante bonifico sul conto corrente 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. 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 professionista delegato, le somme erogate potranno essere restituite direttamente all'istituto di credito senza aggravio di spese per la procedura.
- 6.6 Nel caso di procuratore legale (avvocato) che abbia effettuato l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi alla vendita il nome

della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando originale della procura speciale notarile ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa.

7. CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 7.1 La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (anche in relazione al T.U. di cui al DPR n.380/2001), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura: eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo e con i gravami derivanti dalle difformità e violazioni rilevate in perizia dal CTU e sopra evidenziate.
- 7.2 La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore, per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.
- 7.3 Per le opere edilizie realizzate in violazione della normativa urbanistico edilizia, si rinvia a quanto dichiarato dal CTU nella perizia di stima; l'aggiudicatario, potrà avvalersi, ricorrendone i presupposti, delle disposizioni di cui all'art. 40 comma 6 della legge 28/02/1985 n. 47, come integrato e modificato dall'art. 46 comma 5 del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380, purché presenti domanda di concessione o permesso in sanatoria entro centoventi (120) giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
- 7.4 L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellate a cura e spese della procedura.
- 7.5 Salvo l'ipotesi di esenzione da parte dell'aggiudicatario, il custode procederà alla liberazione dell'immobile ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.
- 7.6 I costi relativi all'acquisizione della certificazione energetica (APE) di cui al D.Lgs. 192/2005 sono a carico dell'aggiudicatario.

8 PUBBLICITA' LEGALE

Il presente avviso di vendita, l'ordinanza di delega alla vendita del Giudice dell'Esecuzione, la perizia di stima con i relativi allegati e tutta la documentazione necessaria per la consultazione saranno pubblicati sul **Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia** www.portalevenditepubbliche.giustizia.it (www.pvp.giustizia.it), nonché sul sito internet ufficiale del Tribunale www.tribunale.matera.it, e sui siti www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it.

L'avviso di vendita e i relativi allegati saranno, altresì, pubblicati sul sito internet/webTV www.canaleaste.it, sul quindicinale a diffusione nazionale "Rivista Aste Giudiziarie" nonché sui principali siti internet immobiliari privati tramite il servizio gestionale aste.

L'estratto dell'avviso di vendita sarà inviato ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito attraverso il servizio *postal target*.

9 ULTERIORI INFORMAZIONI

Gli interessati potranno visionare l'immobile posto in vendita facendone richiesta mediante Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia www.portalevenditepubbliche.giustizia.it (www.pvp.giustizia.it), e la visita si svolgerà accompagnati dal custode giudiziario entro i successivi 15 giorni. Per ogni ulteriore approfondimento, si rinvia alle informazioni dettagliate contenute nel Manuale utente per la richiesta di visita dell'immobile, disponibile sul Portale delle Vendite Pubbliche del Ministero della Giustizia (*sezione FAQ – manuali utente*).

Si rende noto che il custode giudiziario è lo stesso professionista delegato avv. Stefania Colucci – Via Amendola 21 – MATERA tel. 0835/337263.

Tutti i documenti richiamati nella perizia, ivi inclusi quelli di cui, per economia di atti, sia stato fornito il solo stralcio, sono integralmente disponibili, e possono essere richiesti all'indirizzo pec del professionista delegato. Tutte le attività che, a norma degli artt. 571 e seguenti c.p.c., devono essere compiute in Cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal professionista delegato.

Per tutto quanto qui non espressamente previsto si rinvia a quanto disposto nell'ordinanza di delega alla vendita del Giudice dell'Esecuzione del 4/2/2020 e alle vigenti norme di legge in materia.

Matera, 28 giugno 2025

*avv. Stefania Colucci
il professionista delegato alla vendita*