

TRIBUNALE DI MATERA
AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Procedimenti Esecutivi Immobiliari riuniti N.7/2009 + N.65/2021 R.G.E.

L'avvocato **Gaetano Di Caro**, professionista delegato ai sensi dell'art.591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, procederà **il giorno 25 giugno 2026, alle ore 16:00**, presso l'aula B sala aste del Tribunale di Matera, primo piano, alla **vendita, senza incanto**, in via telematica e con eventuale gara tra gli offerenti in modalità sincrona mista, in due distinti lotti, dei seguenti beni immobili qui di seguito descritti, **siti nel Comune di Pisticci (MT)**:

LOTTO N.1

- **piena proprietà** di un **fondo rustico**, con entrostante **fabbricato rurale**, sito in agro di **Pisticci**, alla località "La Petrulla", contrada "San Teodoro", a ridosso della Strada Statale 106 Jonica, distante circa 2 km dallo svincolo "San Teodoro". Il compendio è costituito da un terreno agricolo di estensione di poco superiore a 3 ettari (p.lla 260) ed una corte di circa 2.000 mq., ove insistono un fabbricato rurale diruto ed una vasca irrigua in muratura (p.lla 261). È composto da:

CORPO A, costituito da un'ampia corte non pavimentata di circa 2.000 mq., la quale consente l'accesso ai due fabbricati ivi insistenti. Il primo è un **fabbricato rurale** in muratura, al piano terra, della superficie commerciale di mq. 327,00, con un piccolo vano al piano primo (raggiungibile da scala esterna in muratura), composto da tre distinti corpi paralleli, non comunicanti, in pessimo stato di manutenzione. Il fabbricato è privo di serramenti, di infissi e di qualsiasi dotazione impiantistica, e presenta evidenti problemi di umidità da infiltrazione. Il secondo è una **vasca irrigua** in muratura, della superficie complessiva di circa 100 mq., priva di copertura, con un'altezza di circa 5,5 metri, al momento non in funzione, con annessa porcilaia sul prospetto posteriore. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pisticci al **foglio 42, particella 261** (ex p.lla 20), **sub. 1**, categoria D/10, r.c. Euro 1.136,00;

CORPO B, costituito da un **fondo rustico**, della superficie complessiva di ha 03.14.12, di qualità frutteto, agrumeto e uliveto. È di morfologia prevalentemente pianeggiante ed è in discreto stato di manutenzione generale. Riportato nel Catasto Terreni del Comune di Pisticci al **foglio 42, p.lla 260** (ex p.lla 20), **porz. AA**, semin. irriguo, classe U, are 45.41, r.d. € 37,52, r.a. € 23,45, **porz. AB**, uliveto, classe 02, ettari 02.51.04, r.d. € 116,69, r.a. € 90,76, **porz. AC**, agrumeto, classe 02, are 17.67, r.d. € 52,02, r.a. € 17,80.

Il lotto N.1 confina con lotto N.2, altre proprietà, canale di bonifica (demaniale) e p.lla 94 (demaniale, oggetto di esproprio).

Prezzo base: € 125.832,00

Offerta minima per la partecipazione all'asta: € 94.374,00

Rilancio minimo in caso di gara: € 2.500,00

LOTTO N.2

- **piena proprietà** di un **fondo rustico**, con entrostanti **fabbricati rurali**, sito in agro di **Pisticci**, alla località "La Petrulla", contrada "San Teodoro", a ridosso della Strada Statale 106 Jonica, distante circa 2 km dallo svincolo "San Teodoro". Il compendio è costituito da un fabbricato per attività agricole, un deposito agricolo, un fabbricato residenziale, una tettoia metallica con annesso piazzale, un fondo rustico di estensione di circa 13 ettari (p.lla 145) ed un fondo rustico di circa 4,40 ettari (p.lla 146). È composto da:

CORPO A, costituito da **fabbricato rurale** in muratura, al piano terra, con funzione di annesso agricolo, della superficie lorda di circa 122 mq., suddiviso internamente in una decina di vani di differenti dimensioni. Risulta privo di qualsiasi tipo di impianti e finitura, e versa in pessimo stato manutentivo, con buona parte della copertura crollata. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pisticci al **foglio 42, particella 147, sub. 5**, categoria D/10, r.c. Euro 312,00;

CORPO B, costituito da **fabbricato rurale** in muratura, al piano terra, ad uso deposito agricolo, della superficie lorda di circa 238 mq., suddiviso internamente in tre vani di differenti dimensioni. Le superfici esterne e la copertura sono in discreto stato, gli interni versano in peggiore stato manutentivo. Gli infissi sono in mediocri condizioni. Risultano completamente assenti gli impianti, eccetto l'alimentazione elettrica. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pisticci al **foglio 42, particella 147, sub. 7**, categoria D/10, r.c. Euro 610,00;

CORPO C, costituito da **fabbricato ad uso residenziale** che si sviluppa su due livelli, al piano rialzato e piano primo, oltre ad un piano sottotetto ad uso deposito, della superficie complessiva di circa 1.143 mq. compresa l'area pertinenziale esterna. Il piano rialzato si sviluppa per circa 70 mq. ed è composto da studio, cucina, salone, bagno e ripostiglio. Il piano primo si sviluppa per circa 73 mq. ed è composto da tre camere, un disimpegno e due vani bagno. Il piano sottotetto si sviluppa per circa 90 mq. e risulta allo stato rustico. Sono presenti due balconi ed un'ampia tettoia al piano rialzato, due

balconi al piano primo, ed una piscina interrata nell'area pertinenziale esterna. Provvisto di impianto elettrico, idrico-fognario, riscaldamento e allarme. In sufficiente stato di manutenzione generale. Riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Pisticci al **foglio 42, particella 147, sub. 6**, categoria A/2, classe 1, consistenza 8 vani, superficie catastale 195 m², r.c. Euro 495,80;

CORPO D, costituito da ampio **piazzale** in battuto di cemento, della superficie complessiva di circa 400 mq., sul quale insiste una **tettoia metallica** con copertura ad unica falda in lamiera, della superficie di circa 112 mq., aperta su tutti e quattro i lati, in mediocri condizioni manutentive. Il corpo è privo di autonoma identificazione catastale ed insiste sulla particella riportata nel Catasto Fabbricati del Comune di Pisticci al **foglio 42, particella 147, sub. 1**, bene comune non censibile;

CORPO E, costituito da un **fondo rustico**, della superficie complessiva di ha 13.22.84, di qualità agrumeto, seminativo e incolto. È di giacitura sub-pianeggiante ed è raggiungibile da viabilità sterrata interpoderale. Si sviluppa tra i due centri aziendali (fabbricati) di cui ai lotti N.1 (p.lla 261) e N.2 (p.lla 147) ed è in discreto stato di manutenzione generale. Riportato nel Catasto Terreni del Comune di Pisticci al **foglio 42, p.lla 145: porz. AA**, agrumeto, classe 02, ha 12.69.82, r.d. € 3.738,10, r.a. € 1.278,82, **porz. AB**, seminativo, classe 02, are 51.86, r.d. € 26,78, r.a. € 13,39, **porz. AC**, incolto produttivo, classe U, are 01.16, r.d. € 0,03, r.a. € 0,01;

CORPO F, costituito da un **fondo rustico**, della superficie complessiva di ha 4.40.57, di qualità agrumeto e frutteto. È di giacitura sub-pianeggiante ed è raggiungibile da viabilità sterrata interpoderale. Lambisce nella parte meridionale la S.S. 106 Jonica ed è in discreto stato di manutenzione generale. Riportato nel Catasto Terreni del Comune di Pisticci al **foglio 42, p.lla 146: porz. AA**, agrumeto, classe 02, ha 1.80.93, r.d. € 532,62, r.a. € 182,21, **porz. AB**, frutteto irriguo, classe U, ha 2.59.64, r.d. € 563,19, r.a. € 295,00.

Il lotto N.2 confina con lotto N.1 (p.lla 260), altre proprietà e lambisce la S.S. 106 Jonica, dalla quale è separato da una striscia di vegetazione (p.lla 228). La particella 145 ricomprende al suo interno la particella 87 (demaniale).

Prezzo base: € 770.225,25

Offerta minima per la partecipazione all'asta: € 577.668,94

Rilancio minimo in caso di gara: € 5.000,00

In relazione alla vigente normativa urbanistica, dalla relazione tecnica di stima del 13.03.2013 e dai chiarimenti del 26.03.2015 redatti dal dott. agr. Michele

Ventura, nonché dalla relazione del 19.05.2020 redatta dal dott. for. Eustachio Vicenti e dalla relazione peritale di stima del 21.08.2022 e dai chiarimenti del 14.09.2022 redatti dall'ing. Daniele Becucci, risulta quanto segue:

- **Lotto N.1:** il corpo A (fabbricato rurale) è stato edificato in data antecedente al 1967 e risulta conforme sotto il profilo catastale, nel mentre, sotto il profilo edilizio e urbanistico, il C.T.U. ha appurato l'assenza di qualsivoglia titolo edilizio. Il corpo B (fondo rustico) risulta conforme sotto il profilo edilizio, urbanistico e catastale, ad eccezione della errata indicazione delle qualità colturali. Occorre allineare la qualità effettiva dei terreni con gli atti catastali, a mezzo di pratica DOCTE, con costi complessivi che ammontano a € **400,00**. L'area ricade in zona sottoposta a vincolo paesaggistico di cui alla parte III del D.Lgs. n.42/2004 e s.m.i. Nello specifico risulta area di notevole interesse pubblico (ex art. 136), nonché area tutelata per legge (ex art. 142), in quanto zona di interesse archeologico proposta dal P.P.R., con procedimento in corso. In relazione alla **p.lla 260**, risultano i seguenti contributi consortili non corrisposti: a tutto l'anno 2017, risultano debiti per € **662,43** nei confronti del Consorzio di Bonifica di Bradano e Metaponto, dal 2018 al 2021 risultano iscritti a ruolo dal Consorzio di Bonifica della Basilicata contributi consortili per € 2.482,93, di cui € **2.226,95** non ancora corrisposti (oltre interessi, mora e spese). Detti contributi seguono l'immobile e, pertanto, potrebbero essere richiesti all'aggiudicatario;
- **Lotto N.2:** i fabbricati sono stati edificati in data antecedente al 1967 e risultano privi di titoli edilizi. Il corpo A (annesso agricolo diruto) è conforme sotto il profilo catastale. Il corpo B (deposito agricolo) presenta una diversa indicazione delle altezze interne e una diversa distribuzione interna dei vani, regolarizzabile mediante pratica DOCFA di variazione catastale, con oneri totali che ammontano a € **400,00**. Il corpo C (fabbricato residenziale) presenta numerose e rilevanti differenze rispetto a quanto rappresentato negli atti catastali, tali da incidere su classamento, consistenza e rendita; dette difformità sono regolarizzabili mediante procedura catastale DOCFA/PREGEO, con oneri totali che ammontano a € **1.600,00**. La visura catastale presenta la sussistenza dei requisiti di ruralità ex art. 6 D.M. 26.07.2012, sebbene l'immobile non risulti residenza della debitrice esecutata. Il corpo D (tettoia metallica e piazzale) non è conforme

sotto il profilo edilizio ed urbanistico, è privo di autonoma identificazione catastale ed insiste sulla particella pignorata 147; occorre procedere all'accatastamento mediante procedura Pregeo di tipo mappale, con oneri totali che ammontano a € **1.600,00**. Il corpo E (fondo rustico p.lla 145) risulta conforme sotto il profilo edilizio, urbanistico e catastale, ad eccezione della errata indicazione delle qualità colturali. Occorre allineare la qualità effettiva dei terreni con gli atti catastali, a mezzo di pratica DOCTE, con costi complessivi che ammontano a € **400,00**. La p.lla 145 ricomprende al suo interno la p.lla 87, di proprietà del Demanio dello Stato. Dalla visura catastale storica risulta la "Riserva 6" ex L. 679/1969, che viene apposta d'ufficio quando, pur essendo l'immobile perfettamente individuato in base allo stato di fatto, la procedura di esproprio non è stata perfezionata; la sigla di annotazione della riserva è cancellabile dall'interessato mediante apposita domanda in bollo. Il corpo F (fondo rustico p.lla 146) risulta conforme sotto il profilo edilizio, urbanistico e catastale, ad eccezione della errata indicazione delle qualità colturali. Occorre allineare la qualità effettiva dei terreni con gli atti catastali, a mezzo di pratica DOCTE, con costi complessivi che ammontano a € **400,00**. Dalla visura catastale storica risulta la "Riserva 6" ex L. 679/1969, che viene apposta d'ufficio quando, pur essendo l'immobile perfettamente individuato in base allo stato di fatto, la procedura di esproprio non è stata perfezionata; la sigla di annotazione della riserva è cancellabile dall'interessato mediante apposita domanda in bollo. Conformità edilizia e urbanistica: per i corpi A e B il C.T.U. ha appurato l'assenza di qualsivoglia titolo edilizio; in relazione al corpo B il C.T.U. ha quantificato i costi di demolizione delle opere interne e ripristino della destinazione a deposito, pari a € **2.000,00**, e dei costi per le spese di sanatoria relative ad interventi eseguiti sulle facciate e finiture esterne e sull'intradosso dei solai, pari a € **2.016,00**. I corpi C e D non sono conformi sotto il profilo edilizio e urbanistico; in relazione al corpo D (piazzale e tettoia), il C.T.U. ha quantificato i costi per le spese di sanatoria presunte che ammontano a complessivi € **13.000,00**. I corpi E e F sono conformi sotto il profilo edilizio e urbanistico. In relazione ai corpi E e F (p.lle 145 e 146), risultano i seguenti contributi consortili non corrisposti: a tutto l'anno 2017, sono stati iscritti a ruolo dal Consorzio di Bonifica di Bradano e Metaponto

contributi pari a € 12.684,00, di cui € **4.446,39** ancora non corrisposti (oltre interessi, mora e spese); dal 2018 al 2021 risultano iscritti a ruolo contributi consortili da parte del Consorzio di Bonifica della Basilicata per € 7.268,48, di cui € **5.367,61** non ancora corrisposti (oltre interessi, mora e spese), oltre € **6.181,38** a seguito di processo verbale n.10 del 14.06.2020 (domande irrigue), non ancora corrisposti (oltre interessi, mora e spese). Detti contributi seguono l'immobile e, pertanto, potrebbero essere richiesti agli aggiudicatari. I corpi A, C, E e F ricadono in zona sottoposta a vincolo Paesaggistico ex D.Lgs 42/2004;

- le particelle 260 e 261 del foglio 42 ricadono in zona "E2" - "Uso agricolo", come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pisticci in data 16.11.2021, prot. 29595;
- le particelle 145 e 147 del foglio 42 ricadono in zona agricola "E2", mentre la particella 146 del foglio 42 ricade in parte in zona agricola "E2" e in parte in "Viabilità Esistente", come risulta dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Pisticci in data 04.05.2022, prot. 12728.

Circa la consistenza, la regolarità e/o sanabilità urbanistica degli immobili innanzi descritti, si fa riferimento alla già citata documentazione tecnica, redatta dal dott. agr. Michele Ventura, dal dott. for. Eustachio Vicenti e dall'ing. Daniele Becucci, il tutto senza alcuna responsabilità per la presente procedura.

L'aggiudicatario, se ed in quanto ve ne siano i presupposti, potrà, tuttavia, avvalersi delle disposizioni di cui all'art.40, comma sesto della legge n.47 del 28 febbraio 1985 e dell'art.46, quinto comma del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380. Si dà atto che trattandosi di vendita forzata e non di vendita negoziale non risulta allegata la certificazione energetica prevista dal D.Lgs. n.192/2005 e successive modifiche, né il relativo attestato. Gli eventuali costi per l'acquisizione dell'ACE sono posti a carico dell'aggiudicatario.

AVVERTE

che, come segnalato nelle relazioni tecniche di stima dei C.T.U., depositate in atti e visionabili su rete internet agli indirizzi www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.tribunale.matera.it e www.canaleaste.it o presso lo studio del Professionista Delegato, Avv. Gaetano Di Caro, in Matera alla Via Protospata n.16 (0835/332616), **tutti i fabbricati rurali sono in possesso**

della debitrice esecutata. I fondi rustici di cui al fg. 42 p.lle 145, 146 e 260 sono attualmente occupati da terzi in virtù di contratto di affitto.

OFFERTA CON MODALITÀ CARTACEA

1. Le offerte di acquisto in bollo dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Studio del Professionista Delegato, Avv. Gaetano Di Caro, in Matera -Via Lupo Protospata n.16- a partire dal 28.05.2026 (90° giorno successivo alla data del presente avviso) e **fino alle ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita**. Sulla busta dovranno essere indicati, a cura del ricevente, il nome, previa identificazione, di chi materialmente presenta l'offerta, che può essere anche persona diversa dall'offerente, il nome del Professionista Delegato, la data della vendita e l'ora del deposito. Nessuna altra indicazione – né numero o nome della procedura, né il bene per cui è stata fatta l'offerta o altro – deve essere apposta sulla busta.
L'offerta di acquisto può essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale.
2. Il termine di versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è di 90 gg. dalla aggiudicazione, salva l'indicazione di un termine inferiore nell'offerta.
3. L'offerta dovrà contenere:
 - il cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, domicilio, stato civile, recapito telefonico del soggetto cui andrà intestato l'immobile (**non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta**), il quale dovrà anche presentarsi il giorno fissato per la vendita presso l'aula B sala aste del Tribunale di Matera, primo piano. Se l'offerente è coniugato, dovrà essere indicato il regime patrimoniale dei coniugi e, in caso di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge. Per escludere il bene aggiudicato dalla comunione legale è necessario che il coniuge non offerente partecipi all'udienza fissata per l'esame delle offerte e renda la dichiarazione prevista dall'art.179 cod.civ.. In caso di offerta in nome e per conto di un minore dovrà essere inserita nella busta l'autorizzazione del Giudice Tutelare; in caso di offerta presentata per conto e nome di una società, dovrà essere prodotto (all'udienza) certificato della C.C.I.A.A. in corso di validità dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente;
 - i dati identificativi del bene per il quale l'offerta è proposta;

- l'indicazione del prezzo offerto, che potrà essere inferiore al prezzo base indicato nell'avviso di vendita **fino a ¼**; il tempo ed il modo del pagamento ed ogni altro elemento utile alla valutazione dell'offerta, salvo in ogni caso il disposto dell'art.572 c.p.c. in tema di deliberazione sull'offerta;
 - l'espressa dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima.
4. All'offerta dovrà essere allegata una fotocopia del documento di identità in corso di validità e del codice fiscale dell'offerente, nonché un assegno circolare non trasferibile intestato alla "Procedura esecutiva immobiliare N.7/09 R.G.E. Tribunale di Matera", per un importo pari al **10%** del prezzo offerto, a titolo di **cauzione**, che sarà trattenuta in caso di rifiuto dell'acquisto.
 5. Nel caso di procuratore legale, cioè 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.
 6. L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi indicati nell'art.571 c.p.c.. L'offerente è tenuto a presentarsi all'udienza sopra indicata. Si potrà procedere all'aggiudicazione al maggiore offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita.
 7. Al momento dell'offerta, l'offerente deve dichiarare la propria residenza ed eleggere domicilio nel comune di Matera ai sensi dell'art.582 c.p.c.; in mancanza, le notificazioni e comunicazioni potranno essergli effettuate presso la cancelleria.
 8. In caso di aggiudicazione, gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale sono a carico dell'aggiudicatario e dovranno essere versate nel termine di 90 giorni dalla aggiudicazione o nell'eventuale termine inferiore indicato dall'offerente nell'offerta, in misura forfettaria pari al **15%** del prezzo di aggiudicazione, salvo conguaglio o restituzione di eventuale eccedenza all'esito del rendiconto degli esborsi effettivi (D.M. 15.10.2015 n.227) .
 9. In caso di più offerte valide, si procederà alla gara sulla base dell'offerta più alta. Il bene verrà definitivamente aggiudicato a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

10. Le offerte in aumento, durante la gara, non potranno essere inferiori a € **2.500,00**, per il lotto N.1, e a € **5.000,00**, per il lotto N.2.

OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

1. Le offerte per la vendita telematica andranno depositate a partire dal 28.05.2026 (90° giorno successivo alla data del presente avviso) **e fino alle ore 12.00 del giorno precedente la data della vendita**, con le modalità e i contenuti previsti dagli artt. 12 e ss. del Decreto del Ministero della Giustizia n.32 del 26.02.2015, accedendo al Portale delle Vendite Pubbliche (www.pvp.giustizia.it, www.portalevenditepubbliche.giustizia.it).
2. L'offerente che intenda presentare offerta di acquisto o domanda di partecipazione all'incanto in forma telematica dovrà, ai sensi dell'art.12, 4° co., D.M. 32/2015, trasmettere l'offerta mediante apposita "casella di posta elettronica certificata per la vendita telematica", che può essere richiesta al gestore della vendita telematica 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, potrà essere trasmessa, ai sensi dell'art.12, 5° co., D.M. 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".
3. Quando l'offerta è formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti al titolare della casella pec identificativa. Nel caso di offerta sottoscritta con firma digitale trasmessa tramite pec non identificativa formulata da più persone, alla stessa deve essere allegata, anche in copia per immagine, la procura redatta nelle forme dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata rilasciata dagli altri offerenti a colui che ha sottoscritto l'offerta.
4. Quando l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, occorrerà indicare anche le generalità del coniuge non offerente, al fine di poter trasferire ad entrambi il bene, in caso di aggiudicazione. Viceversa, l'offerente dovrà allegare alla domanda di partecipazione (ovvero produrre al momento del saldo del prezzo) l'estratto dell'atto di matrimonio da cui risulti il regime di separazione patrimoniale. Se l'offerente è minorenne, l'offerta deve essere sottoscritta dai genitori previa autorizzazione del giudice tutelare.

5. In caso di persone giuridiche, all'offerta dovranno essere allegati, anche in copia per immagine, i documenti comprovanti i poteri o la legittimazione.
6. L'offerta per la vendita telematica deve contenere: i dati identificativi dell'offerente, con l'espressa indicazione del codice fiscale o della partita IVA; l'indicazione del Tribunale di Matera, l'anno e il numero di ruolo generale della procedura esecutiva immobiliare; il numero o altro dato identificativo del lotto; la descrizione del bene; l'indicazione del referente della procedura; la data e l'ora fissata per l'inizio delle operazioni di vendita; il prezzo offerto e il termine per il relativo pagamento; l'importo versato a titolo di cauzione; la data, l'orario e il numero di CRO del bonifico effettuato per il versamento della cauzione; il codice IBAN del conto sul quale è stata addebitata la cauzione; il codice IBAN del conto su cui accreditare la cauzione da restituire in caso di mancata aggiudicazione del bene posto in vendita; l'indirizzo della casella di posta elettronica certificata utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26.02.2015 n.32; il recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26.02.2015 n.32; l'espressa indicazione di aver preso visione della perizia di stima.
7. La cauzione deve essere versata mediante accredito a mezzo bonifico bancario sul conto corrente acceso dal gestore presso la Banca Sella S.p.A., IBAN: IT02A0326812000052914015770. L'accredito deve avere luogo almeno 5 giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto; per ragioni di segretezza dell'offerta, il bonifico dovrà riportare, quale causale, esclusivamente la dicitura "cauzione", senza alcun riferimento alla procedura, al Tribunale, al professionista delegato, né ad altro elemento che connoti la procedura.
8. Gli esiti della verifica dell'avvenuto versamento delle cauzioni saranno comunicati all'operatore di sala d'asta o al professionista delegato non prima di 180 minuti antecedenti l'orario fissato per l'inizio delle operazioni di vendita.
9. Il presentatore dell'offerta telematica deve inserire nell'offerta i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha preventivamente proceduto al versamento della cauzione, pari al 10% del prezzo, nonché l'IBAN per la restituzione della stessa in caso di mancata aggiudicazione del bene posto in vendita. Lo stesso deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (tramite bonifico bancario o carta di credito). Le offerte di acquisto non sono efficaci se pervengono oltre il

termine indicato, se sono inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta o se l'offerente non presta cauzione nella misura sopra indicata. Entro l'orario di scadenza previsto dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna, in caso di offerta telematica.

10. Si rinvia, in ogni caso, alle informazioni dettagliate contenute nel manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica, disponibile sul Portale dei Servizi Telematici.

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI VENDITA

1. Le parti e gli offerenti (anche quelli collegati in remoto tramite la piattaforma del gestore della vendita) sono convocati per il **giorno 25 giugno 2026, alle ore 16:00**, presso l'aula B, sala aste telematiche del Tribunale di Matera, per l'apertura delle buste, la deliberazione sulle offerte e per l'eventuale gara tra gli offerenti. Le buste saranno aperte, alla presenza degli offerenti comparsi, delle parti e dei loro avvocati, nel giorno e ora innanzi indicati.
2. 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 $\frac{1}{4}$ si procederà all'aggiudicazione salvo che: 1. il professionista delegato ritenga che vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita; 2. siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art.588 c.p.c., nel qual caso il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt.588 e ss. c.p.c.;
 - se l'offerta è pari o superiore ad $\frac{1}{4}$ del prezzo base d'asta si procederà all'aggiudicazione all'unico offerente; qualora il prezzo offerto sia inferiore al prezzo base e siano state presentate istanze di assegnazione a norma dell'art.588 c.p.c., il bene verrà assegnato al prezzo base d'asta al creditore istante a norma degli artt.588 e ss. c.p.c..
3. In caso di pluralità di offerte:
 - qualora per l'acquisto del medesimo bene siano state proposte più offerte valide, si procederà a gara con partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte in via telematica e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, sulla base della offerta più alta; nel corso di tale gara ciascuna offerta in

aumento, da effettuarsi nel termine di tre minuti dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore al rilancio minimo, come determinato nell'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 della precedente offerta. 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 (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 comparazione delle offerte depositate, l'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: 1. qualora un creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, necessariamente al prezzo almeno pari a quello base, il bene è assegnato al creditore; 2. qualora nessun creditore abbia proposto istanza di assegnazione dell'immobile, il bene è aggiudicato al miglior offerente.

CONDIZIONI DELLA VENDITA

- 1) La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui i beni si trovano (anche in relazione al testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 06 giugno 2001, n.380), con tutte le eventuali pertinenze, accessioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive. La vendita è a corpo e non a misura. Eventuali differenze di misura non potranno dar luogo ad

alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo. La vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo. Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dalla eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo.

- 2) Per gli immobili realizzati in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'aggiudicatario, potrà ricorrere, ove consentito, alla disciplina dell'art. 40 della legge 28 febbraio 1985, n.47, come integrato e modificato dall'art. 46 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, purché presenti domanda di concessione e permesso in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento.
- 3) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri che saranno cancellate a cura e spese della procedura. Si richiama quanto innanzi precisato in merito alla posizione debitoria esistente nei confronti del Consorzio di Bonifica.
- 4) Qualora l'aggiudicatario lo richieda, il custode procederà alla liberazione degli immobili ove essi siano occupati dal debitore o da terzi senza titolo, con spese a carico della procedura.
- 5) Ogni onere fiscale derivante dalla vendita sarà a carico dell'aggiudicatario.
- 6) Qualora l'immobile sia gravato da ipoteca iscritta a garanzia di mutuo concesso ai sensi del T.U. 16.07.1905 n.646, richiamato dal D.P.R. n.7 del 1976, ovvero ai sensi dell'art.38 del d.lgs. 10.09.1993 n.385 (mutuo fondiario), l'aggiudicatario dovrà versare direttamente all'istituto mutuante, nel termine per il versamento del saldo prezzo, la parte del prezzo corrispondente 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 con le modalità innanzi indicate. L'aggiudicatario dovrà tempestivamente consegnare al delegato l'originale della quietanza rilasciata dall'Istituto di credito.
- 7) 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 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 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 c.p.c., è fatto divieto al Conservatore dei R.R.I.I. 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.

8) Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

PUBBLICITA' LEGALE

Della vendita sarà data notizia mediante pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia nell'area pubblica denominata “Portale delle vendite pubbliche”, come previsto dall'art. 490, comma 1, c.p.c..

Breve annuncio, nonché il testo integrale del presente avviso di vendita unitamente alla perizia di stima, saranno inseriti su rete internet agli indirizzi www.asteannunci.it e www.asteavvisi.it, nonché sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunale.matera.it e sul canale satellitare 816 di Sky “Canale Aste”, visionabile su www.canaleaste.it, almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'udienza.

Estratto del presente avviso sarà pubblicato sul quindicinale “Rivista Aste Giudiziarie” almeno 45 (quarantacinque) giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, nella pagina periodica dedicata agli annunci del Tribunale o della Corte d'Appello.

Estratto dell'avviso di vendita sarà inviato ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito attraverso il servizio “Postal Target”.

Il presente avviso sarà pubblicato sui principali siti internet immobiliari privati (es. casa.it; e-bay annunci; seconda mano; idealista.it; bakeka.it; immobiliare.it) tramite il servizio Gestionale Aste.

Maggiori informazioni presso lo studio dell'Avv. Gaetano Di Caro, che è anche stato nominato custode, in Matera, alla via Lupo Protospata n.16, tel./fax 0835/332616.

Tutte le attività previste dagli artt. 571 e ss. c.p.c. saranno eseguite dall'Avv. Gaetano Di Caro, il quale provvederà alla deliberazione sull'offerta a norma dell'art. 572 c.p.c. il giorno fissato per la vendita.

Matera, 27.02.2026

IL PROFESSIONISTA DELEGATO

Avv. Gaetano DI CARO