

TRIBUNALE DI MATERA

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Procedura Esecutiva Immobiliare N. 62/2022 R.G.E.

Delegato alla Vendita: Avv. Francesco Tiziano Giannitelli

Il sottoscritto **Avv. Francesco Tiziano Giannitelli**, con studio in Policoro (MT) alla Via Brennero n.41, nella qualità di Professionista Delegato (e Custode Giudiziario) nominato dal Giudice dell'Esecuzione, Dr.ssa Francesca-patrizia Berloco custode con provvedimento del 26.04.2023 nella procedura esecutiva n. 62/2022 R.G.E. promossa [REDACTED], al fine di procedere alle operazioni di vendita dell'immobile facente parte del compendio pignorato, di seguito descritto,

AVVISA

che il giorno 18 SETTEMBRE 2026 dalle 16:30 alle 17:00 dinanzi a sé nei locali del TRIBUNALE di MATERA - Via A. Moro (**Piano 1° - aula "B"** - Sala Aste Telematiche) si procederà alla **VENDITA SENZA INCANTO**, dell'immobile in appresso descritto, con espresso richiamo alla relazione dello stimatore, alla quale espressamente fa rinvio

LOTTO N. 1

Proprietà superficiale per 1/1 per la quota del diritto di proprietà di [REDACTED] – Proprietà ([REDACTED] – Proprietà per l'area per 1000/1000), foglio 36, particella 2023, subalterno 1, indirizzo Via Enrico Berlinguer n. 2, piano S1-T-1-2, comune Pisticci, categoria A/3, rendita €

402,84. Confini: a Ovest (accesso immobile) su Via Enrico Berlinguer; a Est su Via Pier Paolo Pasolini; a Sud con altra proprietà; a Nord con terreno limitrofo alla Via Togliatti. Conformità catastale: NO, differenze planimetriche che risultano sanabili.

Prezzo base: €220.768,00

Offerta minima per la partecipazione all'asta: € 165.576,00

Rilancio minimo in caso di gara: € 4.000,00

Cauzione non inferiore al 10% del prezzo offerto

L'immobile posto in vendita, come meglio descritto nella relazione tecnica di stima del C.T.U., visionabile sui siti internet www.pvp.giustizia.it, www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it e www.tribunale.matera.it, o presso lo studio del Professionista Delegato, Avv. Francesco Tiziano Giannitelli, in Policoro (MT), Via Brennero n.41 (0835/973962), dagli interessati facendone richiesta scritta al sottoscritto tramite il *Portale delle vendite pubbliche*, di cui si dirà in seguito; la visita si svolgerà entro i successivi 15 giorni.

L'immobile non è occupato dal debitore.

OPERAZIONI DI VENDITA E MODALITA' DI PRESENTAZIONE DELL'OFFERTA

Le operazioni di vendita ed ogni attività propedeutica e correlata avverranno nelle forme della vendita sincrona mista, di cui all'art. 22 D.M. 26-02-2015 n°32.

Le offerte di acquisto e la cauzione potranno, pertanto, essere presentate sia in via cartacea che in via telematica.

Il gestore della vendita telematica sarà la società EDICOM FINANCE srl (titolare del portale raggiungibile dal sito www.garavirtuale.it)

OFFERTE DI ACQUISTO E AGGIUDICAZIONE

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

L'offerta presentata è irrevocabile sino alla data dell'udienza fissata e, comunque, per almeno 120 giorni dalla sua presentazione, salvo i casi indicati nell'art. 571 c.p.c.

Il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta.

L'importo a titolo di cauzione, pari al 10% del prezzo offerto, sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto, mentre in caso di mancata aggiudicazione verrà restituito dopo la gara a coloro che non saranno risultati aggiudicatari.

OFFERTA CON MODALITA' CARTACEA

1) Le offerte di acquisto in bollo da € 16,00, ai sensi degli artt. 569 e 571 c.p.c., dovranno essere presentate in busta chiusa presso lo Studio del Professionista Delegato, Avv. Francesco Tiziano Giannitelli, in Policoro (MT), Via Brennero n.41 (0835/973962), entro le ore 12,00 fino al giorno precedente la data fissata per il loro esame e per la vendita, pena la loro inefficacia. Sulla busta dovranno essere indicate le sole generalità, previa

identificazione, di chi deposita materialmente l'offerta (che può essere persona diversa dall'offerente), il nome del Professionista Delegato e la data della vendita e, a cura del soggetto ricevente, il giorno e ora del deposito, Nessun'altra indicazione - nè numero o nome della procedura nè il bene per cui è stata fatta l'offerta, nè l'ora della vendita o altro - deve essere apposta sulla busta, pena la esclusione dell'offerta di acquisto.

L'offerta dovrà contenere:

le complete generalità dell'offerente: cognome, nome, luogo e data di nascita, codice fiscale o partita IVA, domicilio e residenza, stato civile del soggetto cui andrà intestato l'immobile (non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta), il recapito telefonico, l'intenzione di avvalersi di agevolazioni fiscali e, nell'ipotesi di persona coniugata, il regime patrimoniale prescelto (se l'offerente è coniugato in regime di comunione legale dei beni, dovranno essere indicati anche i corrispondenti dati del coniuge), con acclusa copia fotostatica del documento di identità (in corso di validità) e del tesserino del codice fiscale dell'offerente ed eventualmente del coniuge, in caso di regime di comunione dei beni; 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.. Non sarà possibile intestare l'immobile a soggetto diverso da quello che sottoscrive l'offerta, il quale dovrà anche presentarsi all'udienza fissata per la vendita. Se l'offerente è minore, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori, previa autorizzazione del Giudice tutelare.

- In caso di offerta presentata per conto e per nome di una società, dovrà

essere prodotto certificato rilasciato dalla Camera di Commercio (risalente a non più di tre mesi) dal quale risulti la costituzione della società ed i poteri conferiti all'offerente, unitamente ai documenti del legale rappresentante.

- Nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato, dovrà essere prodotto originale della procura speciale o copia autentica della procura generale.

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

- i dati identificativi del bene immobile per i quali l'offerta è proposta; l'indicazione del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore all'offerta minima sopra indicata, a pena di esclusione.

- Il termine di versamento del saldo prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita, non potrà essere superiore a 90 gg. dall'aggiudicazione.

2) All'offerta, debitamente sottoscritta, dovrà essere allegato un assegno circolare non trasferibile o vaglia postale, intestato al "Proc. Esec. n. 62/2022 RGE TRIBUNALE CIVILE DI MATERA", di importo non inferiore al 10% del prezzo offerto, da imputarsi a titolo di deposito cauzionale, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto;

3) SI AVVISA CHE AI SENSI DELL'ART. 177 DISP. ATT. C.P.C. L'AGGIUDICATARIO INADEMPIENTE DEVE ESSERE CONDANNATO AL PAGAMENTO DELLA DIFFERENZA TRA IL PREZZO DA LUI OFFERTO E QUELLO MINORE PER IL QUALE E'

AVVENUTA LA VENDITA.

Il mancato deposito cauzionale nel rispetto delle forme e dei termini indicati, preclude la partecipazione all'asta.

OFFERTA CON MODALITA' TELEMATICA

L'offerente che intenda partecipare ad una vendita con tali modalità dovrà presentare l'offerta con modalità telematica, accedendo al Portale delle Vendite Pubbliche che si raggiunge alternativamente all' indirizzo: www.pvp.giustizia.it; www.portalevenditepubbliche.giustizia.it.

L'offerta dovrà essere trasmessa, ai sensi dell'art. 12 D.M. 31/2015 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, può essere trasmessa ai sensi dell'art. 12 co. 5 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. La stessa deve contenere tutte le notizie di cui al precedente **punto 1)** l'indirizzo della casella PEC utilizzata per trasmettere l'offerta e per ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26/02/2015 n° 32, l'eventuale recapito di telefonia mobile ove ricevere le comunicazioni previste dal D.M. 26/02/2015 n° 32 e deve essere corredata della documentazione innanzi indicata, tra cui la prova del deposito della cauzione che deve essere versata mediante l'accredito a mezzo bonifico bancario sul conto corrente del gestore acceso presso la Banca Sella spa, avente le seguenti coordinate: IBAN IT02A0326812000052914015770. Det-

to accreditato deve avere luogo almeno 5 giorni prima della scadenza del termine entro il quale possono essere proposte 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.

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.

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).

4) 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.

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

5) 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 **18 SETTEMBRE 2026 dalle 16:30 alle 17:00**, 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.

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 i beni verranno assegnati 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., i beni verranno assegnati 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 ba-

se: 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.

6) L'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento del saldo del prezzo entro il termine indicato nell'offerta e comunque non oltre 90 giorni dall'aggiudicazione. Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale che sono a carico dell'aggiudicatario, dovranno essere versate nel termine stabilito per il versamento del saldo prezzo in misura forfettaria pari al 15% del prezzo di aggiudicazione. Nel caso detta somma dovesse risultare insufficiente, l'aggiudicatario sarà tenuto ad integrarla nella misura che gli verrà comunicata dal professionista delegato entro 15 giorni dalla ricezione della relativa comunicazione, a pena di decadenza dall'aggiudicazione, atteso che quanto pagato verrà imputato prima alle spese e poi in conto prezzo di aggiudicazione, salvo restituzione di eventuale eccedenza all'esito del rendiconto degli esborsi effettivi. Tutte le somme di cui innanzi saranno versate a mezzo assegno/i circolare/i intestato/i alla procedura esecutiva n.62/2022 - TRIBUNALE CIVILE DI MATERA.

In caso di inadempimento, verrà dichiarata la decadenza dell'aggiudicatario e pronunciata la perdita della cauzione.

7) 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 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 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.

8) In caso di mancata esenzione da parte dell'aggiudicatario, il custode procederà alla liberazione dell'immobile dai terzi occupanti, con spese a carico dell'aggiudicatario.

9) Tutte le attività che a norma degli art. 571 e segg. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione o a cura del Cancelliere, saranno eseguite dal professionista delegato Avv. Francesco Tiziano Gianitelli, in Policoro (MT), Via Brennero n.41 ovvero dal Gestore della Vendita Telematica presso la sala d'asta allestita all'interno del Tribunale di Matera.

10) L'elaborato peritale sarà disponibile per la consultazione, unitamente all'ordinanza di delega alle vendite, sui siti internet www.asteannunci.it, www.asteavvisi.it, www.tribunale.matera.giustizia.it e www.pvp.giustizia.it.

CONDIZIONI GENERALI DI VENDITA

1) Gli immobili pignorati vengono posti in vendita nella consistenza indicata nella perizia redatta dallo stimatore, che deve intendersi qui per intero richiamata e trascritta; quanto alle indicazioni della normativa relativa alla loro regolarità urbanistica si richiamano le indicazioni e gli accertamenti operati dall'esperto (in ogni caso l'aggiudicatario potrà, ricorrendone i presupposti, avvalersi delle disposizioni di cui all'art. 17, comma quinto ed all'art.40, comma sesto, della Legge n.47/1985 e successive modificazioni ed integrazioni).

2) Gli immobili pignorati vengono posti in vendita nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutte le eventuali pertinenze, acces-

sioni, ragioni ed azioni, servitù attive e passive, pesi e vincoli. 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 presente 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 o altro 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/o comunque non evidenziati in perizia, nonché qualunque altra difformità o vizio anche rispetto allo stato dell'immobile al momento dell'accesso da parte dell'aggiudicatario per la visita, non potranno dar luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

3) Gli immobili vengono venduti liberi da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti e sequestri. Eventuali formalità pregiudizievoli, se esistenti al momento della vendita, saranno cancellate, come disposto nell'ordinanza di vendita.

4) I costi relativi all'acquisizione della certificazione energetica (APE ex ACE) di cui al D. Lgs. N.192/2005, come modificato dal D. Lgs. 3.03.2011, entrato in vigore il 29.03.2011 in attuazione della Direttiva Comunitaria 2002/91/CE e come modificato dal D.L. n.63/2013, convertito nella Legge n.90/2013, relativa al rendimento energetico nell'edilizia, sono a carico dell'aggiudicatario.

PUBBLICAZIONE DELLE VENDITE

Il presente avviso di vendita sarà reso pubblico mediante i seguenti adempimenti:

1. Pubblicazione sul portale del Ministero della Giustizia nell'area denominata Portale delle Vendite Pubbliche, ex art.490 I° comma c.p.c. e 161 quater disp. Att. C.p.c.;
2. Inserimento sul sito Internet www.asteannunci.it (iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 30/09/09), già predisposto per inter-operare con il portale vendite del Ministero di Giustizia previsto dal DM 31/10/2006 e secondo le modalità operative per la trasmissione dei dati e informazioni minime da pubblicare sui siti forniti dal DGSIA ed i relativi applicativi correlati, nonché sul sito Internet www.asteavvisi.it (iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 20/06/11), sul canale telematico e Web Tv www.canaleaste.it (iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 13/03/12) e sul sito ufficiale del Tribunale www.tribunalematera.it, almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte del testo integrale del presente avviso di vendita, unitamente a copia delle relazioni del CTU con i suoi allegati;
3. Pubblicazione per estratto del presente avviso di vendita sul quindicinale a diffusione Nazionale "Rivista Aste Giudiziarie" almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte;
4. L'invio postale dell'estratto dell'avviso di vendita, attraverso il servizio Postal Target, ai residenti nelle adiacenze dell'immobile staggito;
5. Pubblicazione dell'avviso di vendita sui principali siti internet immobiliari privati (es. casa.it; e-bay annunci; [secondamano](http://secondamano.it); idealista.it; bakeka.it;

immobiliare.it) tramite il servizio Gestionale Aste.

Maggiori informazioni potranno acquisirsi presso lo Studio dell'avv. Avv. Francesco Tiziano Giannitelli, in Policoro (MT), Via Brennero n.41 tel./fax 0835/973962- cell.3388113837; PEC: giannitelli0394@cert.avvmatera.it.

Policoro, 01.04.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Francesco Tiziano Giannitelli

Relata di notifica:

Richiesto dall'avv. Francesco Tiziano Giannitelli come in atti, il quale preliminarmente attesta che il presente procedimento è ante 28.02.2023, io sottoscritto Ufficiale Giudiziario addetto all'UNEP del Tribunale di Matera ho notificato copia conforme all'originale dell'antescritto atto a:

1)

2)

3)

Avv. Francesco Tiziano GIANNITELLI

Via Brennero n.41 – 75025 Policoro (MT) Tel. e Fax 0835-973962 Cell. 338-8113837
e.mail studio.giannitelli@libero.it P.E.C.; giannitelli0394@cert.avvmatera.it
