

## **Avv. Massimiliano Miglio**

PATROCINANTE IN CASSAZIONE E ALTRE GIURIDIZIONI SUPERIORI  
Via Passarelli, 26 – 75100 MATERA (MT)  
Via Posca, 33 – 70124 BARI (BA - Poggiofranco)  
Tel. + 39 0835.331611 – Tel e Fax + 39 0835.346000  
[www.studiolegalemiglio.it](http://www.studiolegalemiglio.it)

### **TRIBUNALE DI MATERA**

#### **AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO**

##### **Procedimento esecutivo immobiliare n. 131/1998 r. g. e.**

L'avvocato **Massimiliano MIGLIO**, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, **il giorno 31.03.2025**, alle ore 15,30, in Matera, via Aldo Moro, nell'aula "B" (sala aste telematiche) del Palazzo di Giustizia, procederà alla vendita, senza incanto, dei lotti immobiliari, di seguito descritti, siti nel Comune di Policoro (MT), alla via Gorizia.

#### **LOTTO I**

Il primo lotto di beni oggetto di stima è identificabile in un fondo agricolo con annessi fabbricati, ubicato alla Via Gorizia del Comune di Policoro, in piena proprietà al debitore esecutato, posizionato sulla fertile pianura di Metaponto, a 3 chilometri dal Mar Ionio nelle vicinanze del fiume Agri, nella parte sud-orientale della provincia di Matera. Confina a nord con il comune di Scanzano Jonico (9 km), ad est con il mar Jonio (3 km), a sud con Rotondella (23 km) e ad ovest con i territori di Tursi (27 km). Dista 65 km da Matera e 129 km dal capoluogo di regione Potenza. L'area in cui è ubicato l'immobile, esterna al centro abitato, si presenta prossimo alla zona lido e, pertanto, prossimo ad alcuni servizi privati, quali negozi, bar e ristoranti. Tranquillo di notte è interessato da traffico locale nel corso della giornata.

E' composto dalle seguenti unità immobiliari:

**a-** Fondo agricolo identificabile in un appezzamento di terreno costituito da un'unica particella catastale ubicata alla via Gorizia del Comune di Policoro, distante dal centro abitato circa 3 km. I rilievi topografici effettuati nel corso del sopralluogo effettuato hanno confermato lo stato colturale e di consistenza risultante dalle visure catastali. In sintesi, l'estensione complessiva del fondo agricolo è pari ad Ha 02.01.66 destinata a seminativo. Dal punto di vista agronomico il fondo agricolo in oggetto si presenta di forma regolare, con giacitura pianeggiante. I suoli sono molto profondi, franco sabbiosi in superficie

e franco sabbioso/argilloso o franco argilloso in profondità, con scarso contenuto in scheletro in tutti gli orizzonti. Molto calcarei e alcalini, sono suoli a permeabilità moderata e a drenaggio buono, talvolta mediocre. Ubicato ad una quota media sul livello del mare, di 5 metri, il fondo è accessibile da viabilità pubblica per tramite della particella n° 1870 in ditta all'esecutato. **Censito in Catasto Terreni al foglio 5, particella 156, qualità Seminativo, classe 2, superficie catastale ha 02.01.66, reddito dominicale € 98,94, reddito agrario € 52,07;**

**b-** Fondo agricolo identificabile in un appezzamento di terreno, costituito da un'unica particella catastale ubicata alla Via Gorizia del Comune di Policoro distante dal centro abitato circa 3 km. I rilievi topografici effettuati nel corso del sopralluogo effettuato, hanno confermato lo stato colturale e di consistenza risultante dalle visure catastali. In sintesi, l'estensione complessiva del fondo agricolo è pari ad Ha 01.07.53 destinata a seminativo. Dal punto di vista agronomico il fondo agricolo in oggetto si presenta di forma regolare, con giacitura pianeggiante. I suoli sono molto profondi, franco sabbiosi in superficie e franco sabbioso/argilloso o franco argilloso in profondità, con scarso contenuto in scheletro in tutti gli orizzonti. Molto calcarei e alcalini, sono suoli a permeabilità moderata e a drenaggio buono, talvolta mediocre. Ubicato ad una quota media sul livello del mare, di 5 metri, il fondo è accessibile da viabilità pubblica per tramite della particella n° 1870 in ditta all'esecutato. **Censito in Catasto Terreni foglio 5, particella 1871, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale ha 01.07.53, reddito dominicale € 66,64, reddito agrario € 30,54;**

**c-d-** L'unità immobiliare in oggetto è identificabile in un complesso edilizio ubicato alla Via Gorizia, n° 2 del Comune di Policoro, censito in catasto fabbricati al foglio n° 5, particella n° 1572, sub. 1 e 2. Edificato agli inizi degli anni 70, in virtù di nulla osta per l'esecuzione di opere edili, si caratterizza per elementi architettonici semplici e lineari oltre a finiture di medio livello. Con una struttura portante in muratura di tufi e solai in latero cemento, risulta

staticamente idoneo, tant'è che non sono presenti, tracce di cedimenti o altri segni che lasciano intuire l'instabilità della struttura portante. Le facciate esterne sono in parte rifinite con intonaco civile ed in parte allo stato rustico. Il complesso edilizio distribuito su due livelli strutturali è destinato per il piano terra ad abitazione, mentre il piano primo, accessibile da vano scala esclusivo, si presenta in corso di costruzione, risultando presenti solo le murature perimetrali per un'altezza di un metro. Circostante l'immobile si trova un'area di corte in parte pavimentata in battuta di cemento comune anche al resto dei fabbricati ivi presenti. Per quanto riguarda l'abitazione al piano primo, accessibile da ingresso autonomo, che da' sull'area di cortecircostante, si presenta costituita da un ingresso con accesso diretto all'ambiente cucina/soggiorno, un servizio igienico, tre stanze da letto e un disimpegno centrale di collegamento, il tutto per una superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 152,00 circa, comprensiva anche di aree scoperte esterne quali veranda e porticati. In merito alle opere di rifinitura dai rilievi effettuati si riporta quando segue: le pareti sono del tipo in laterizio, rifinite con intonaco civile liscio e tinteggiate con pittura a tempera oltre a rivestimento in ceramico per i locali igienici e la cucina, la pavimentazione è del tipo in monocottura per tutti gli ambienti, fatta eccezione per il locale bagno del tipo in ceramica lucida, gli infissi interni sono legno tamburato di tipo economico, gli infissi esterni in legno con inserti in vetro semplice e tapparelle oscuranti. L'unità, direttamente illuminata ed areata, è dotata di tutti gli impianti necessari al confort abitativo (idrico, fognario, elettrico e di riscaldamento, tutti funzionanti e realizzati successivamente l'entrata in vigore della legge 46/90). Tuttavia, data la mancata reperibilità dei certificati conformità, al momento non è possibile attestarne la regolarità alla normativa di settore. Per quanto riguarda l'unità al piano primo, come già riferito, risulta in corso di costruzione, potendo all'attualità essere identificata come lastrico solare per il cui completamento, secondo le originarie previsioni progettuali occorrerà richiedere opportuno permesso di costruire. **Censito in Catasto**

fabbricati foglio 5, particella 1572, subalterno 1, indirizzo Via Gorizia, n° 2, piano Terra, comune Policoro, categoria A/3, classe 2, consistenza 7,0 Vani, superficie mq. 152,00, rendita € 542,28; nonché al foglio 5, particella 1572, subalterno 2, indirizzo Via Gorizia, n° 2, piano T/1, comune Policoro, categoria F/3;

**e-f-** L'unità immobiliare in oggetto è identificabile in un complesso edilizio ubicato alla Via Gorizia, n° 2 del Comune di Policoro, censito in catasto fabbricati al foglio n° 5, particella n° 1870, sub. 2 e 3. Edificato, all'epoca della riforma agraria e ristrutturato nell'ultimo decennio si caratterizza per elementi architettonici semplici e lineari oltre a finiture di medio livello. Con una struttura portante in muratura di tufi e solai in latero cemento, risulta staticamente idoneo, tant'è che non sono presenti, tracce di cedimenti o altri segni che lasciano intuire l'instabilità della struttura portante. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco civile, la copertura è a falde e il deflusso delle acque meteoriche sono garantite dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano nell'area circostante l'immobile. Il complesso edilizio distribuito su un unico livello strutturale è in parte destinato ad abitazione (sub. 2) ed in parte a locale deposito (sub.3). L'abitazione, accessibile da ingresso autonomo, che dà sull'area di corte circostante (particella 1870, sub.1), si presenta costituita da un ingresso con accesso diretto all'ambiente cucina/soggiorno, un servizio igienico, un ripostiglio, tre stanze da letto e un disimpegno centrale di collegamento, il tutto per una superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 104,00 circa, comprensiva anche di aree scoperte esterne quali veranda e porticati. In merito alle opere di rifinitura dai rilievi effettuati si riporta quando segue: le pareti sono del tipo in laterizio, rifinite con intonaco civile liscio e tinteggiate con pittura a tempera oltre a rivestimento in ceramico per i locali igienici e la cucina, la pavimentazione è del tipo in monocottura per tutti gli ambienti, fatta eccezione per il locale bagno del tipo in ceramica lucida, gli infissi interni sono legno tamburato di tipo economico, gli infissi esterni in alluminio con inserti in vetro doppio e persiane

esterne anch'esse in alluminio. L'unità, direttamente illuminata ed areata è dotata di tutti gli impianti necessari al confort abitativo (idrico, fognario, elettrico e di riscaldamento, tutti funzionanti e realizzati successivamente l'entrata in vigore della legge 46/90). Tuttavia, data la mancata reperibilità dei certificati conformità, al momento non è possibile attestarne la regolarità alla normativa di settore. Per quanto riguarda il locale deposito identificato con il sub. 3, esso costituisce la porzione del complesso edilizio, non ristrutturata e, pertanto, in stato di abbandono con opere di rifinitura al quanto scadente risalente all'epoca della sua realizzazione. **Censito in Catasto fabbricati foglio 5, particella 1870, subalterno 2, indirizzo Via Gorizia, n° 2, piano Terra, comune Policoro, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,0 Vani, superficie mq. 104,00, rendita € 464,81; nonché al foglio 5, particella 1870, subalterno 3, indirizzo Via Gorizia, n° 2, piano Terra, comune Policoro, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 20,00, superficie mq. 27,00, rendita € 48,55;**

**g-** L'unità immobiliare in oggetto è identificabile in un complesso edilizio ubicato alla Via Gorizia, n° 2 del Comune di Policoro, censito in catasto fabbricati al foglio n° 5, particella n° 1870, sub.4. Edificato all'epoca della riforma agraria si caratterizza per elementi architettonici semplici e lineari oltre a finiture di medio livello. Con una struttura portante in muratura di tufi e solaio di copertura in lamiera, risulta staticamente idoneo, tant'è che non sono presenti, tracce di cedimenti o altri segni che lasciano intuire l'instabilità della struttura portante. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco civile la copertura è a falde e il deflusso delle acque meteoriche è garantito dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano nell'area circostante l'immobile. Il complesso edilizio, distribuito su un unico livello strutturale, destinato a deposito ed accessibile da più ingressi che danno sull'area di corte circostante (particella 1870, sub.1), si presenta costituito da vari ambienti. Il tutto per una superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 46,00 circa. In merito alle opere di rifinitura dai rilievi effettuati si riporta quando segue: le pareti sono del tipo in laterizio, rifinite con intonaco civile

liscio e tinteggiate con pittura a tempera; la pavimentazione è del tipo in marmette o battuta di cemento, mentre gli infissi interni sono legno di tipo economico così come gli infissi esterni, il tutto risalente all'epoca di realizzazione. L'unità, direttamente illuminata ed areata è dotata del solo impianto elettrico che seppur funzionante in quanto realizzato antecedentemente l'entrata in vigore della legge 46/90 non è possibile attestarne la regolarità alla normativa di settore. Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato alla presente relazione fabbricato. **Censito in Catasto fabbricati foglio 5, particella 1870, subalterno 4, indirizzo Via Gorizia, n° 2, piano Terra, comune Policoro, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 32,00, superficie mq. 46,00, rendita € 77,68**

**h-** L'unità immobiliare in oggetto è identificabile in un complesso edilizio ubicato alla Via Gorizia, n° 2 del Comune di Policoro, censito in catasto fabbricati al foglio n° 5, particella n° 1870, sub.5. Edificato all'epoca della riforma agraria si caratterizza per elementi architettonici semplici e lineari oltre a finiture di medio livello. Con una struttura portante in muratura di tufi e solaio di copertura in lamiera, risulta staticamente idoneo, tant'è che non sono presenti, tracce di cedimenti o altri segni che lasciano intuire l'instabilità della struttura portante. Le facciate esterne sono allo stato rustico mentre la copertura è a falde e il deflusso delle acque meteoriche avviene in modo incontrollato data l'assenza di canali di gronda e discendenti. Il complesso edilizio distribuito su un unico livello strutturale, destinato a deposito/pollaio si presenta costituita da un unico ambiente con area scoperta esterna, avente una superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 9,00 circa. In merito alle opere di rifinitura, dai rilievi effettuati si riporta uno stato di rustico dell'unità priva di qualsiasi opera di rifinitura o impiantistica. Per tutto quanto non riportato si rimanda alla documentazione fotografica in allegato alla presente relazione. **Censito in Catasto fabbricati foglio 5, particella 1870, subalterno 5, indirizzo Via Gorizia, n° 2, piano Terra, comune Policoro,**

**categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 6,00, superficie mq. 9,00, rendita € 14,56.**

i- L'unità immobiliare in oggetto è identificabile in un complesso edilizio ubicato alla Via Gorizia, n° 2 del Comune di Policoro, censito in catasto fabbricati al foglio n° 5, particella n° 1573, sub.1. Edificato all'epoca della riforma agraria si caratterizza per elementi architettonici semplici e lineari oltre a finiture di medio livello. Con una struttura portante in muratura di tufi e solaio di copertura in latero cemento, risulta staticamente idoneo, tant'è che non sono presenti tracce di cedimenti o altri segni che lasciano intuire l'instabilità della struttura portante. Le facciate esterne sono rifinite con intonaco civile; la copertura è a terrazzo e il deflusso delle acque meteoriche è garantito dalla presenza di canali di gronda e da discendenti che scaricano nell'area circostante l'immobile. Il complesso edilizio, distribuito su un unico livello strutturale, destinato a deposito ed accessibile da più ingressi che danno sull'area di corte circostante (particella 1870, sub.1), si presenta costituito da due ambienti il tutto per una superficie lorda complessiva omogeneizzata di mq. 62,00 circa. In merito alle opere di rifinitura dai rilievi effettuati si riporta quando segue: le pareti sono del tipo in laterizio, rifinite con intonaco civile liscio e tinteggiate con pittura a tempera; la pavimentazione è del tipo in marmette; gli infissi interni sono legno di tipo economico così come gli infissi esterni. Il tutto risalente all'epoca di realizzazione. L'unità, direttamente illuminata ed areata è dotata del solo impianto elettrico che seppur funzionante in quanto realizzato antecedentemente l'entrata in vigore della legge 46/90 non è possibile attestarne la regolarità alla normativa di settore. **Censito in Catasto fabbricati al foglio 5, particella 1573, subalterno 1, indirizzo Via Gorizia, n° 2, piano Terra, comune Policoro, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 48,00, superficie, mq. 62,00, rendita € 116,51**

**Prezzo base: €252.514,50**

**Offerta minima per la partecipazione all'asta: €189.385,88.**

**Rilancio minimo in caso di gara: €5.000,00.**

## LOTTO II

Il lotto II è costituito dalle seguenti unità immobiliari:

**I-(elle)-m-n-** Il fondo agricolo in oggetto è identificabile in un appezzamento di terreno costituito da un'unica particella catastale ubicata alla Via Gorizia del Comune di Policoro, in piena proprietà del debitore esecutato, distante dal centro abitato per circa 3 km. I rilievi topografici effettuati nel corso del sopralluogo effettuato, hanno confermato lo stato colturale e di consistenza risultante dalle visure catastali. In sintesi l'estensione complessiva del fondo agricolo è pari ad Ha 00.98.55 destinata a uliveto. Dal punto di vista agronomico il fondo agricolo in oggetto si presenta di forma regolare, con giacitura pianeggiante. I suoli sono molto profondi, franco sabbiosi in superficie e franco sabbioso/argilloso o franco argilloso in profondità, con scarso contenuto in scheletro in tutti gli orizzonti. Molto calcarei e alcalini, sono suoli a permeabilità moderata e a drenaggio buono, talvolta mediocre. Ubicato ad una quota media sul livello del mare, di 5 metri, il fondo è accessibile da viabilità pubblica per tramite della particella n° 158 in ditta all'esecutato. **Censito in Catasto terreni al foglio 5, particella 158, qualità Seminativo, classe 1, superficie catastale ha 00.11.00, reddito dominicale: € 6,82, reddito agrario: € 3,12; nonché foglio 5, particella 1865, qualità Uliveto, classe 1, superficie catastale ha 00.98.55, reddito dominicale: € 55,99, reddito agrario € 40,72; e in Catasto fabbricati al foglio 5, particella 1866, subalterno 1, indirizzo Via Gorizia, piano Terra, comune Policoro, categoria C/2, classe 3, consistenza mq. 23,00, superficie mq. 33,00, rendita € 55,83.**

**Prezzo base: €34.515,00**

**Offerta minima per la partecipazione all'asta: €25.886,25.**

**Rilancio minimo in caso di gara: €690,00.**

## LOTTO III

Il lotto III è costituito dalla seguente unità immobiliare:

o- Il fondo agricolo in oggetto è identificabile in un appezzamento di terreno, costituito da un'unica particella catastale ubicata lungo la SS 106 nel tratto del Comune di Policoro, a confine con il Comune di Scanzano Jonico, in piena proprietà del debitore esecutato. I rilievi topografici effettuati nel corso del sopralluogo effettuato, hanno confermato lo stato colturale e di consistenza risultante dalle visure catastali. In sintesi l'estensione complessiva del fondo agricolo è pari ad Ha 00.26.88 destinata a frutteto. Dal punto di vista agronomico il fondo agricolo in oggetto si presenta di forma quadrangolare, con giacitura pianeggiante o leggermente acclive. I suoli sono molto profondi, franco sabbiosi in superficie e franco sabbioso/argilloso o franco argilloso in profondità, con scarso contenuto in scheletro in tutti gli orizzonti. Molto calcarei e alcalini, sono suoli a permeabilità moderata e a drenaggio buono, talvolta mediocre. Ubicato ad una quota media sul livello del mare, di 15 metri, il fondo è intercluso. Censito in **Catasto terreni al foglio 2, particella 478, qualità frutteto irriguo, classe U, superficie catastale ha 00.26.88, reddito dominicale € 58,31, reddito agrario € 24,99.**

**Prezzo base: €8.064,00**

**Offerta minima per la partecipazione all'asta: €6.048,00**

**Rilancio minimo in caso di gara: €160,00.**

In merito alla consistenza, alla regolarità e/o irregolarità e/o insanabilità urbanistica degli immobili innanzi descritti, si fa riferimento alla già citata **relazione tecnica, senza alcuna responsabilità per la presente procedura (è onere degli offerenti consultare la relazione di CTU richiamata nel presente avviso e pubblicata ai fini di consentire la presentazione delle offerte).**

L'aggiudicatario, se ed in quanto ve ne siano i presupposti, potrà 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.

Si precisa che i lotti posto in vendita **sono occupati, senza titolo opponibile alla procedura, da terzi estranei alla esecuzione immobiliare (non personalmente, dai debitori eseguiti).**

#### AVVERTE

che la relazione tecnica di stima e l'ordinanza di vendita, depositate in atti, **sono visionabili su rete** internet agli indirizzi [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), [www.asteavvisi.it](http://www.asteavvisi.it), [www.tribunale.matera.it](http://www.tribunale.matera.it) e [www.canaleaste.it](http://www.canaleaste.it); [www.pvp.giustizia.it](http://www.pvp.giustizia.it). L'immobile potrà essere visitato dagli interessati facendone richiesta scritta al Professionista Delegato e Custode **tramite il Portale delle vendite pubbliche**, di cui si dirà nel prosieguo. L'accesso sarà consentito entro i successivi 15 giorni dalla richiesta. Si precisa, altresì, che l'immobile oggetto di vendita è attualmente occupato da terzi soggetti estranei alla procedura.

#### OPERAZIONI DI VENDITA

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 potranno essere presentate **sia in formato cartaceo e sia (in alternativa) per via telematica.**

Il gestore della vendita telematica sarà la società EDICOM FINANCE srl con sede in Padova (PD) -Piazzetta Amleto Sartori n. 18- (titolare del portale raggiungibile dal sito [www.garavirtuale.it](http://www.garavirtuale.it)).

#### OFFERTE DI ACQUISTO CON MODALITA' ANALOGICA

**1.** Le offerte di acquisto in bollo potranno essere presentate in busta chiusa presso lo studio del Professionista Delegato, Avv. Massimiliano MIGLIO, in Matera -via Passarelli n. 26- **a partire dal 05.03.2025 (90° giorno non festivo successivo alla data del presente avviso), dalle ore 09,30 e fino alle ore 12,00 del giorno precedente la data della vendita, ad eccezione del sabato, della domenica e dei giorni festivi, ossia entro le ore 12,00 di venerdì 28.03.2025).**

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.

2. L'offerta di acquisto potrà essere presentata da qualsiasi soggetto, escluso il debitore, personalmente o a mezzo di procuratore legale munito di procura speciale.

3. Il termine di versamento del saldo del prezzo, nonché degli ulteriori oneri, diritti e spese conseguenti alla vendita è di 90 gg. dall'aggiudicazione, fatta 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, il quale dovrà anche presentarsi il giorno fissato per la vendita presso la sala aste del Palazzo di Giustizia. 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.. Se l'offerente è minorenne, l'offerta dovrà essere sottoscritta dai genitori previa 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, a pena di inefficacia, del prezzo offerto, che non potrà essere inferiore, sempre a pena di inefficacia, di oltre un quarto rispetto al valore

d'asta indicato nel presente avviso di vendita; 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 dovranno essere allegati i seguenti documenti: copia del documento di identità dell'offerente e del coniuge in comunione legale dei beni; originale della procura speciale o copia autentica della procura generale nell'ipotesi di offerta fatta a mezzo di procuratore legale, cioè di avvocato; copia semplice della visura camerale della società, ovvero documentazione attestante i poteri del rappresentante della persona giuridica offerente, risalente a non più di tre mesi. L'avvocato che presenti l'offerta e sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta presso lo studio del Professionista Delegato nei tre giorni dall'incanto depositando originale della procura speciale notarile, ovvero copia autentica della procura generale, rilasciate in data non successiva alla vendita stessa, il tutto ai sensi dell'art. 583 c.p.c.. In mancanza, l'aggiudicazione diventa definitiva al nome dell'avvocato.

All'offerta andrà, altresì, allegato un assegno circolare non trasferibile intestato alla "**procedura esecutiva immobiliare n.131/1998 R.G.E. Tribunale di Matera**" rilasciato da un Istituto di Credito scelto dall'offerente, di importo pari al **10%** del prezzo offerto, a titolo di cauzione, che sarà trattenuto in caso di rifiuto dell'acquisto.

#### **OFFERTE DI ACQUISTO CON MODALITA' TELEMATICA**

L'offerente che intenda partecipare ad una vendita con modalità telematica dovrà presentare l'offerta accedendo al Portale delle Vendite Pubbliche che si raggiunge, alternativamente, attraverso i seguenti due indirizzi: ***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 saranno rilasciate dal gestore medesimo, 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"*.

**L'offerta da proporre con modalità telematica dovrà contenere tutte le indicazioni di cui al precedente punto 1 (ivi compresa, anche allegandola come documento separato, la dichiarazione di aver preso visione della perizia di stima, nell'ipotesi in cui il sistema informatico del Gestore della vendita non dovesse consentire il suo inserimento direttamente nel corpo dell'offerta),** nonché 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. Dovrà, altresì, essere corredata della documentazione innanzi indicata (punto 4 che precede), nonché della prova di aver eseguito il deposito della cauzione mediante bonifico bancario sul conto corrente del gestore acceso presso la Banca Sella spa, (IBAN IT02A0326812000052914015770). La cauzione **dovrà essere effettivamente accreditata** 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 consenta l'identificazione della 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 dovrà inserire nell'offerta sia i dati identificativi del bonifico bancario con cui ha preventivamente proceduto al

versamento della cauzione, e sia l'IBAN da utilizzare per la restituzione della stessa cauzione in caso di mancata aggiudicazione del bene posto in vendita.

Lo stesso presentatore dell'offerta telematica dovrà procedere al pagamento del bollo dovuto per legge con modalità telematica (tramite bonifico bancario o carta di credito).

**5.** Le offerte di acquisto non saranno efficaci se perverranno oltre il termine indicato, se risulteranno inferiori di oltre un quarto rispetto al prezzo base d'asta, o se l'offerente non presterà la cauzione nella misura sopra indicata. In caso di offerta telematica, entro l'orario di scadenza previsto dovrà essere generata anche la ricevuta di consegna dell'offerta medesima.

Per ogni ulteriore chiarimento, si rinvia alle informazioni dettagliate contenute nel manuale dell'utente per la presentazione dell'offerta telematica, disponibile sul Portale dei Servizi Telematici.

**6.** L'offerta presentata è irrevocabile, salvo i casi indicati nell'art. 571 c.p.c..

**7.** Nel giorno, all'orario e nel luogo indicati per la vendita, con la partecipazione degli offerenti telematici che vi prenderanno parte on line e degli offerenti analogici che vi prenderanno parte comparando personalmente, saranno aperte le offerte criptate contenenti le domande di partecipazione per la vendita sincrona mista ed esaminate unitamente a quelle analogiche.

Nel caso di più proposte valide, si procederà alla gara tra gli offerenti (presenti personalmente e on line), sulla base dell'offerta più alta ai sensi dell'art. 573, comma 1, c.p.c.. Nel corso di tale gara ciascuna offerta in aumento, da effettuarsi nel termine di 180 secondi dall'offerta precedente, non potrà essere inferiore a €189.385,88 per il lotto I, ad €25.886,25 per il lotto II e ad €6.048,00 per il lotto III.

I rilanci effettuati in via telematica saranno 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 e resi visibili ai partecipanti in via telematica.

Il termine di 180 secondi per il rilancio decorrerà dal momento indicato dal professionista, previo accertamento della visibilità per tutti i partecipanti della precedente offerta.

I beni verranno definitivamente aggiudicati a chi avrà effettuato il rilancio più alto.

Se non si procederà all'espletamento della gara per mancanza di adesione degli offerenti, il bene sarà aggiudicato al miglior offerente (si potrà procedere all'aggiudicazione al maggior offerente anche qualora questi non compaia il giorno fissato per la vendita, oppure non sia neppure presente virtualmente).

In caso di offerte al medesimo prezzo, il bene verrà aggiudicato a favore di colui che avrà prestato la cauzione maggiore; in caso di cauzioni di uguale valore, all'offerente che avrà indicato il minor termine per il pagamento del saldo del prezzo; nel caso in cui sia stato indicato lo stesso termine per il pagamento del saldo del prezzo, all'offerente che avrà depositato per primo l'offerta.

**8.** L'aggiudicatario dovrà provvedere al pagamento del saldo del prezzo entro e non oltre **90 giorni** dall'aggiudicazione, fatta salva l'indicazione di un termine inferiore nell'offerta e l'obbligo, in tale ultimo caso, di rispettare il minor termine indicato. Gli oneri fiscali derivanti dalla vendita, la metà del compenso relativo alla fase di trasferimento della proprietà e in favore del Professionista Delegato, nonché le relative spese generali e le spese effettivamente sostenute per l'esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale, dovranno essere versate nel termine stabilito per il versamento del saldo prezzo in misura forfettaria pari al **15%** del prezzo di aggiudicazione. Nel caso in cui 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 già 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 con assegno circolare intestato a *“procedura esecutiva immobiliare n.131/1998 R.G.E. Tribunale di Matera”*, che sarà successivamente versato dal Professionista Delegato sul conto corrente intestato alla stessa procedura esecutiva. In caso di inadempimento, verrà dichiarata la decadenza dell’aggiudicatario e pronunciata la perdita della cauzione.

9. 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 professionista delegato l’atto di assenso all’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 professionista 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.

**10.** 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. Massimiliano Miglio, presso il suo studio in Matera (MT) -via Passarelli n. 26- ovvero dal Gestore della Vendita Telematica presso la sala d'asta allestita all'interno del Tribunale di Matera.

**11.** Nel termine fissato per il versamento del prezzo, l'aggiudicatario, con dichiarazione scritta resa nella consapevolezza della responsabilità civile e penale prevista per le dichiarazioni false o mendaci, **dovrà fornire al Professionista Delegato le informazioni prescritte dall'articolo 22 del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231.**

#### CONDIZIONI DELLA VENDITA

**1.** La vendita avviene nello stato di fatto e di diritto in cui il bene si trova (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, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione del bene.

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 dal decreto di trasferimento.
3. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti, che saranno cancellati a cura e spese della procedura, fermo restando l'obbligo per l'aggiudicatario di versare unitamente al saldo del prezzo gli oneri e le spese determinati forfettariamente come sopra indicato e, di conseguenza, anche di integrare le stesse somme se non dovessero essere sufficienti.
4. Il custode procederà alla liberazione dell'immobile, ove esso sia occupato dal debitore o da terzi senza titolo (o con titolo non opponibile alla procedura), con spese a carico dell'aggiudicatario, solo dietro espressa richiesta di quest'ultimo.
5. I costi relativi all'acquisizione della certificazione energetica (ACE) di cui al D. Lgs. 192/05 (che non sarà acquisito dalla procedura e non sarà consegnato all'aggiudicatario), come modificato dal D. Lgs. 03.03.11, sono a carico dell'aggiudicatario.
6. Ogni onere fiscale derivante dalla vendita, anche per l'IVA, se dovuta, sarà a carico dell'aggiudicatario.
7. Per tutto quanto qui non previsto si applicano le vigenti norme di legge.

#### **PUBBLICITA' LEGALE**

Il presente avviso sarà pubblicato, unitamente alla perizia di stima e all'ordinanza di vendita, sul Portale delle vendite Pubbliche almeno 50 (cinquanta) giorni prima della data della vendita. Breve annuncio, nonché il testo integrale del presente avviso, unitamente alla perizia di stima e all'ordinanza di vendita, saranno inseriti sul sito internet ufficiale del Tribunale ([www.tribunale.matera.it](http://www.tribunale.matera.it)), sul sito [www.asteannunci.it](http://www.asteannunci.it), iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 30.09.2009 già, predisposto per interoperare con il

portale vendite del Ministero della Giustizia previsto dal D.M. 31.10.2006, sul sito internet *www.asteavvisi.it*, iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 20.06.2011, nonché sul sito internet/web TV *www.canaleaste.it*, iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 13.03.2012, 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, altresì, 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 potranno essere acquisite telefonicamente dall'Avv. Massimiliano Miglio, che è stato anche nominato custode giudiziario, con **studio in Matera -via Passarelli n. 26 - tel. 0835.331611.**

Matera, 05.012.2024

Il Professionista Delegato

Avv. Massimiliano Miglio

