

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

TRIBUNALE DI MATERA

AVVISO DI VENDITA SENZA INCANTO

Procedimento esecutivo immobiliare n. 126/2018 r. g. e.

L'avvocato **Massimiliano MIGLIO**, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, **il giorno 24.02.2026**, alle ore 15,45, 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 nei Comuni di Rotondella e di Pisticci.

LOTTO I

Il lotto oggetto di vendita comprende immobili (terreni e fabbricati) contenuti nel foglio di mappa n. 55 del Comune di Rotondella, compresi tra il centro a Sud), la statale SS. N. 106 Jonica (ad Est) ed il fiume Sinni (a Nord), al confine con la p.lla n. 83 (ad Ovest) e distinti dai seguenti numeri di particella: 121 (mq. 2.426), 509 (mq. 21.770), 510 sub 1 (la corrispondente p.lla 510= mq. 1.773) e 336 (mq. 4.461), della superficie complessiva pari a mq. 28.657= Ha 2.86.57 di terreni, oltre i fabbricati. Le unità immobiliari costituenti il lotto 1 sono ubicate nel Comune di Rotondella, con circa 2.500 abitanti, in provincia di Matera. Esse gravitano nella valle del fiume Sinni, incassate tra il terrazzo-pianoro occupato da il fiume Sinni e la Statale Jonica n. 106 e distano dal Comune di Nova Siri Scalo km. 3,5, dal Comune di Rotondella km. 18 e dal Comune di Policoro km. 5. Il centro urbano di Rotondella sorge sulla cima di una collina, a 576 m s.l.m. nella zona sud-occidentale della provincia. Il territorio confina a nord con il comune di Tursi (26 km), ad est con il Comune di Policoro (22 km), a sud con il Comune di Nova Siri (7 km), mentre ad ovest con i territori di Valsinni (14 km) e Colobraro (22 km). Dista 87 km da Matera e 151 km dal capoluogo di regione Potenza. La zona in cui è ubicato l'immobile è a valle del terrazzo marino, nel bacino alluvionale del fiume Sinni. Il sito degli immobili esecutati è direttamente servito, tramite un innesto a raso, dalla dorsale Jonica SS. 106 al km. 419, collegata quest'ultima sia all'autostrada SA –

RC tramite le statali n. 653 *"Fondovalle del Sinni"*, la SS. 598 di *"Val D'Agri"* e la SS. Basentana, sia all'autostrada Napoli-Bari tramite la SS. 655 Bradanica. Esso è, inoltre, contiguo alla *"Zona Artigianale"* del Comune di Policoro (da essa è separata solo dal fiume Sinni, con una distanza di un centinaio di metri circa) e si interfaccia con tutta la pianura del Metapontino, densamente urbanizzata, con rilevanti attività nel settore agricolo, artigianale, turistico e di servizio. La struttura economica territoriale è sostenuta oltre che da una poderosa estensione di terreni agricoli irrigui ad elevata produttività, anche da un rilevante sistema di servizi pubblici e privati (a 5 chilometri, a Policoro, si rinvenivano numerose scuole di secondo grado, Ufficio Agenzia delle Entrate, Poste, Istituti Bancari, Museo Archeologico, bar, ristoranti...ecc.) tra cui l'ospedale a valenza interregionale e un intenso livello di attività connesse al turismo: il litorale di riferimento è quello di Nova Siri, Rotondella e Policoro modernamente attrezzati con numerosi lidi, con moderni villaggi turistici, dotati di una elevata capacità ricettiva e con una eccellenza di rilievo, degna di menzione, quale il residence Marinagri, costruito sull'acqua e dotato di un ampio porto turistico: per questo detto anche *"la Venezia del Sud"*. Gli immobili oggetto del LOTTO 1 si trovano tutti a valle del pianoro occupato dall' verso il fiume Sinni, a confine con detto fiume, con la strada statale Jonica n. 106, in Comune di Rotondella. I confini sono:

- a Ovest Foglio n. 55 p.lla 83 e Demanio delle Acque;
- a Sud Foglio n. 55 p.lla n. 83;
- a Est Foglio n. 55 p.lle 227 e 228;
- a Nord con fiume Sinni.

L'area è ubicata nella piana del Metapontino, la più estesa pianura alluvionale presente nella Regione Basilicata, chiusa a nord-ovest dalla zona collinare del materano, a sud-ovest dal Lagonegrese e la catena del Pollino che rappresenta la vera montagna lucana (appennino Lucano con altezze anche superiori ai 2000 metri) e ad est dalla costa Ionica (Golfo di Taranto). Le unità immobiliari oggetto del LOTTO 1 risultano in diritto di piena proprietà alla società

riportate nel Comune Censuario di Rotondella (MT) nel Foglio di Mappa n. 55 p.lle 121, 336, 509 e 510; in Zona Urbanistica "D" con destinazione per attività industriali ed artigianali, e ricadono in aree sotto vincolo paesaggistico; esse sono costituite da terreni incolti produttivi (p.lle 121, 336, 509 e 510) per una superficie complessiva di mq. 30.430, ricadenti nel bacino del fiume Sinni, privi di argini di protezione da esondazioni del fiume ma sufficientemente sollevate rispetto all'alveo fluviale, attraversati da due linee elettriche AT; con sovrastanti, sulla p.lla 510, la p.lla 510 sub 1, cui corrispondono le strutture dell'azienda originaria, in parte prive di copertura, depredate, abbandonate:

- locali per lavorazioni e depositi di mq. 540, privi di copertura, essendo presenti, a quota coperture, solo i tralicci metallici;
- locali per uffici e servizi mq. 135 in muratura portante ordinaria con solai latero-cementizi di copertura piana;
- tettoie in acciaio mq. 149;
- piazzali ed aree scoperte mq. 868;
- cabina elettrica di trasformazione mq.21 in c.a.;
- pozzo mq.6 in c.a., profondo mt. 4..

CENSITI IN CATASTO FABBRICATI: al foglio 55, particella 510, sub 1, pianoT, categoria D/1a), rendita €2.410,00.

CENSITI IN CATASTO TERRENI: al foglio 55, particella 510, ente urbano, superficie 1.773 mq; particella 509, redditi dominicale €161,56, reddito agrario €84,87, superficie 21.770 mq.; particella 121, seminativo irriguo, classe 2, reddito dominicale €21,30, reddito agrario €11,28, superficie 2.246 mq.; particella 336, divisa in due porzioni, reddito dominicale €30,90, reddito agrario €16,17, superficie 4.461 mq..

PREZZO BASE: €119.000,00.

Offerta minima per la partecipazione all'asta: €89.250,00.

Rilancio minimo in caso di gara: €2.380,00.

LOTTO II

Il lotto oggetto di vendita comprende immobili (terreni e fabbricati) contenuti nei fogli di mappa n. 55 e 62 del Comune di Rotondella, compresi tra la statale SS. N. 106 Jonica ad Ovest, il fiume Sinni a Nord, la linea ferroviaria Taranto-Sibari ad Est ed altrui proprietà sul fronte a Sud, così distinti in mappa: foglio n. 55, p.lle nn. 137 (mq. 3.310), 163 (mq. 1.670), 168 (mq. 640); foglio n. 62, p.lle nn. 69 (mq. 10.374), 70 sub 2 (vani 4) + sub 3 (vani 4,5) + sub 4 (vani 4,5) + sub 5 (vani 5,5) + sub 6 (vani 5,5), 61 sub 2 (D10)(mq. 23.274), 58 (D10), 2 (mq. 137.680), 6 (mq. 195.020), 59 (mq. 40.288), 12 (mq. 480), 13 (mq. 83.900), 31 (mq. 21.620), 32 (mq. 16.440), 35 (mq. 117.890), 36 (mq. 9.953), 37 (mq. 18.100), 38 (mq. 1.912), 72 (mq. 201.971), 40 (mq. 60.213), 41 (mq. 116.579), 42 (mq. 95.203), 43 (mq. 12.650), 54 (mq. 146.758), 71 (mq. 14.403), 64 sub 2 (stalla mq.22), 47 (mq. 3.030) (superficie complessiva di mq. 1.310.084 = Ha 131.00.84 di terreni, oltre i fabbricati). Le unità immobiliari costituenti il LOTTO 2 sono ubicate nel comune di Rotondella, con circa 2.500 abitanti, in provincia di Matera. Esse gravitano nella valle del fiume Sinni, incassate tra il terrazzo-pianoro occupato il fiume Sinni e la Statale Jonica n. 106 e distano dal Comune di Nova Siri Scalo km. 3,5, dal Comune di Rotondella km. 18 e dal Comune di Policoro km. 5. Il centro urbano di Rotondella sorge sulla cima di una collina, a 576 m s.l.m. nella zona sud-occidentale della provincia. Il territorio confina a nord con il comune di Tursi (26 km), ad est con il comune di Policoro (22 km), a sud con il comune di Nova Siri (7 km), mentre ad ovest con i territori di Valsinni (14 km) e Colobraro (22 km). Dista 87 km da Matera e 151 km dal capoluogo di regione Potenza. La zona in cui è ubicato l'immobile è a valle del terrazzo marino, nel bacino alluvionale del fiume Sinni. Il sito degli immobili eseguiti è direttamente servito, tramite un innesto a raso, dalla dorsale Jonica SS. 106 al km. 419, collegata quest'ultima sia all'autostrada SA – RC tramite le statali n. 653 “*Fondovalle del Sinni*”, la SS. 598 di “*Val D’Agri*” e la SS. Basentana, sia all'autostrada Napoli-Bari tramite la SS. 655 Bradanica; esso è inoltre contiguo alla “*Zona Artigianale*” del Comune di Policoro (da essa è separata solo dal fiume Sinni, con una distanza di un centinaio di metri circa), e

si interfaccia con tutta la pianura del Metapontino, densamente urbanizzata, con rilevanti attività nel settore agricolo, artigianale, turistico e di servizio. La struttura economica territoriale è sostenuta oltre che da una ponderosa estensione di terreni agricoli irrigui ad elevata produttività, anche da un rilevante sistema di servizi pubblici e privati (a 5 chilometri su Policoro si rinvenivano numerose scuole di secondo grado, Ufficio Agenzia delle Entrate, Poste, Istituti Bancari, Museo Archeologico, bar, ristoranti...ecc.) tra cui l'ospedale a valenza interregionale e un intenso livello di attività connesse al turismo: il litorale di riferimento è quello di Nova Siri, Rotondella e Policoro modernamente attrezzati con numerosi lidi, con moderni villaggi turistici, dotati di una elevata capacità ricettiva e con una eccellenza di rilievo, degna di menzione, quale il residence Marinagri, costruito sull'acqua e dotato di un ampio porto turistico: per questo detto anche *"la Venezia del Sud"*. Gli immobili oggetto del LOTTO 2 si trovano tutti nel Comune di Rotondella (MT), a valle del pianoro occupato da _____, a confine con il fiume Sinni a Nord, con il rilevato della strada statale SS. 106 Jonica ad Ovest, con l'argine sinistro del canale di bonifica *"Rivolta"* e altra proprietà della _____ a Sud e con la linea ferroviaria Taranto-Sibari ad Est; in direzione Ovest-Est il lotto è tagliato dall'argine destro del fiume Sinni e dalla condotta _____, interrata ai piedi dello stesso argine. L'area è ubicata nella piana del Metapontino, la più estesa pianura alluvionale presente nella Regione Basilicata, chiusa a nord-ovest dalla zona collinare del materano, a sud-ovest dal Lagonegrese e la catena del Pollino che rappresenta la vera montagna lucana (appennino lucano con altezze anche superiori ai 2000 metri) e ad est dalla costa ionica (Golfo di Taranto). Le unità immobiliari eseguite, con riferimento ai TERRENI oggetto del LOTTO 2, risultano in diritto di piena proprietà alla società _____, e sono riportate nel Comune Censuario di Rotondella (MT) nel Foglio di Mappa n. 62, per una superficie complessiva di ha 131.00.84 oltre i fabbricati; in Zona Urbanistica *"E"* con destinazione per attività agricole, esse ricadono in aree sotto vincolo paesaggistico e, in minima parte (quella compresa tra il fiume e

l'argine dello stesso) a futuro Piano d'Ambito, con rischio idraulico per possibili esondazioni del fiume, e sono comprese in un territorio più vasto afflitte da inquinamento degli acquiferi; il LOTTO 2 è praticamente isolato: ferrovia ad Est, argine del canale di bonifica "*Rivolta*" a Sud, rilevato SS. 106 ad Ovest e fiume Sinni ed Argine-fiume a Nord; ad esso si può accedere dalla strada asfaltata che deriva dello svincolo con la SS. 106; strada che poi arriva fino alla proprietà e che, proseguendo all'interno della predetta proprietà, consente l'accesso ai fabbricati, ai terreni, all'argine destro del Sinni ed alla striscia di terreno contenente la condotta di scarico posta ai piedi dell'argine lato Sud.

Esso confina:

- a Ovest con Foglio di Mappa n. 55 p.lle 233, 167, con "*Tratturo Regio TA-R.C.*", foglio n. 62 p.lle 18, 19 e 3;
- a Sud con foglio n. 62 p.lle n. 3 e n. 10 (fosso-canale Frattalano Pantanello);
- a Est con foglio n. 62 p.lle n. 8 (linea ferroviaria Reggio Calabria-Metaponto);
- a Nord con fiume Sinni e con Foglio di Mappa n. 62 p.lle 27, 28 e 29.

Il lotto è gravato di fatto anche da servitù di passaggio a favore di
ed a favore dell'avente titolo sui terreni sotto ferrovia
del LOTTO 3 di seguito descritto.

I terreni costituenti il lotto ricadono nel bacino idrografico del fiume Sinni, sono irrigui e sono interessati dalle seguenti colture:

- ORZO: ha 41;
- ULIVETO SUPER INTERSIVO: ha 12.25.00;
- GRANO: ha 36;
- CACHI: ha 10.00.00;
- FAVINO: ha 3.20.00;
- A RIPOSO: ha 8.00.00.

Con riferimento, invece, ai **FABBRICATI**, il LOTTO 2 è composto come segue:

1- **Foresteria**: è un fabbricato di vecchia costruzione in muratura di mattoni pieni, in posizione rilevata e panoramica, con interpiani di mt. 3,40, di solida

struttura, con orizzontamenti latero-cementizi, in stato di abbandono e di devastazione: gli impianti sono inservibili al pari degli infissi esterni ed interni: le murature sono prive di manutenzione da molto tempo, con intonaci parzialmente ammalorati, pitture sporche e sbiadite; le solette dei balconi presentano i ferri di armatura scoperti e ossidati con distacco di parti di calcestruzzo. La superficie complessiva è di mq. $[232 \text{ (PT)} + 246 \text{ (P1)} + 58 \text{ (P2)}] = \text{mq. } 536$; il volume complessivo è di mc. $[866 \text{ (PT)} + 910 \text{ (P1)} + 215 \text{ (P2)}] = \text{mc. } 1.991$; La superficie dei balconi è di mq. 21; la superficie della terrazza è di mq. 95.

2- **Corpo "A"**: il capannone presenta una struttura prefabbricata in cemento armato precompresso, con pannelli diOMPagnatura in cemento armato vibrato e con copertura a shed in copponi di c.a.p. poggianti su capriate in c.a.p.; le membrature si presentano in buone condizioni statiche. A ridosso del capannone, sul lato Sud- Ovest è localizzato, su due livelli, il blocco servizi (mensa, spogliatoi, servizi igienici) e uffici; i due livelli sono interconnessi sia da una scala interna in c.a. sia da una scala esterna aperta in ferro zincato; la struttura servizi e uffici si presenta in discrete condizioni statiche pur con la presenza di alcune lesioni in corrispondenza dei giunti e degli appoggi con il capannone adiacente; le lesioni sono da addebitare a modesti cedimenti differenziali tra le due strutture. Il capannone ospita complessivamente n. 8 celle frigo, di cui n. 4 di superficie mq. 167 circa ciascuna, due di mq. 100 circa ciascuna e due di mq. 294 circa ciascuna.

I parametri edilizi sviluppati dal corpo "A" sono:

- a - superficie magazzino mq. 2.989;
- b - volume magazzino mc. 29.143;
- c - superfici Celle frigo mq. 1.646;
- d - volume celle frigo mc. 16.058;
- e - superficie servizi esterni mq. 207;
- f - volume servizi esterni mc. 1.858;
- g - superfici tettoie mq. 649;

h – superficie settore uffici + servizi al PT mq. 344;

i – superficie settore uffici + servizi al P1 mq. 344;

l – volume complessivo settore uffici + servizi mc. $(1135 + 1135) = \text{mc. } 2.270$;

m – superficie scala esterna mq $2 \times 16 = \text{mq. } 32$;

Il tutto in stato di abbandono.

3- **Corpo "B"**: trattasi di un capannone per uso deposito, con struttura portante su pilastri di acciaio di sezione 100×200 , sormontati da archi in profilo scatolare 60×140 , coperti con portanti profili metallici ad Omega e onduline in eternit; le pareti di testata sono munite di vetrate ad arco, mentre sulle pareti longitudinali sono poste vetrate continue alte circa cm. 60; una trave sospesa sotto la linea di colmo funzione da portacavi elettrici. La pensilina esistente sul lato lungo è coperta con lastre di eternit, mentre la pensilina sul lato corto è costituita da una struttura in cemento armato con n. 4 pilastri 50×40 , con compagnatura di pannelli prefabbricati solo sui lati corti, con copertura costituita da copponi inc.a. poggianti su due travi di bordo; la struttura presenta una lesione significativa in copertura tra coppone e pannello di compagno.

I parametri edilizi sviluppati dal corpo "B" sono:

a - superficie deposito mq. 621;

b - volume deposito mc. 4.378;

c - superficie pensilina mq. 674;

d - superficie volta di copertura mq. 674

Il tutto in stato di abbandono.

4- **Corpo "C"**: è una tettoia uso parcheggio, con tre lati liberi ed una parete opaca in muratura, con n. 9 pilastri in ferro tipo HE 130×140 sul lato aperto, sormontati da travi principali tipo IPE 240×130 ; la copertura è in onduline di eternit. In sufficienti condizioni di stabilità statica, ma versa in uno stato di abbandono di lunga data.

I parametri edilizi sviluppati dal corpo "C" sono:

a - superficie mq. 401.

5- **Corpo "D"**: è un capannone ad uso rimessa-officina-deposito, suddiviso in due ambienti grandi di mq. 200 ciascuno, più altri tre ambienti più piccoli. Il capannone è munito di due pensiline sui lati lunghi, coperte con onduline di eternit; si presenta in sufficienti condizioni di stabilità statica, ma versa in uno stato di abbandono.

I parametri edilizi sviluppati dal corpo "D" sono:

- a - superficie capannone mq. 613;
- b - volume capannone mc. 3.260;
- c - superficie pensilina mq. 380;
- d - superficie volta di copertura mq. 665.

6- **Corpo "E"** : è il locale per la pesa, costituito da muratura portante con solaio piano latero-cementizio.

I parametri edilizi sviluppati dal corpo "E" sono:

- a - superficie mq. 17;
- b - volume mc. 50.

7- **Corpo "F"**: trattasi di una struttura in c.a., priva di infissi contenente le vasche di raffreddamento e accessibile a quota copertura con scala esterna in ferro.

I parametri edilizi sviluppati dal corpo "F" sono:

- a - superficie mq. 84;
- b - volume mc. 396.

8- **Corpo "G"**: trattasi di un capannone in c.a.p., contiguo e comunicante con il corpo "A", ad uso "*sala lavorazione*", preceduto da una pensilina sul fronte corto a Nord e contenete n. 3 cabine elettriche al suo interno in sufficienti condizioni di stabilità statica, ma versano in uno stato di abbandono di lunga data.

I parametri edilizi sviluppati dal corpo "G" sono:

- a - superficie mq. 2.645;
- b - volume mc. 19.427;
- a - superficie pensilina mq. 250.

9- **"Stalla"**: piccolo locale in muratura (mt. 8,65 x 3,50) con copertura a falda inclinata. In sufficienti condizioni di stabilità statica, ma versa in uno stato di abbandono di lunga data.

I parametri edilizi sviluppati sono:

a - superficie mq. 30;

b - volume mc. 76.

10- **Cabina elettrica** 3,15 x 4.30 priva di componenti elettrici, in discrete condizioni di stabilità statica, ma in uno stato di abbandono di lunga data.

11- **Cabina di misura**: piccolo manufatto del Consorzio di Bonifica per la misura delle portate, in stato di abbandono e privo di componenti tecnologici per le misurazioni.

12- **Concimaia**: di circa mq. 1.240 con platea in calcestruzzo, in completo disuso, priva di introduzione in mappa e di accatastamento.

CENSITO IN CATASTO FABBRICATI: foglio 62, p.lla 70 sub 2, cat. A3 piano T, vani 4, rendita €202,45; particella 70, sub 3, cat. A3 piano T, vani 4,5, rendita €227,76; particella 70, sub 4, cat. A3 piano 1, vani 4,5, rendita €267,27; particella 70, sub 5, cat. A3 piano 1, vani 5,5, rendita €326,66; particella 70, sub 6, cat. A3 piano 2, vani 5,5, rendita €326,66; particella 61, sub 2, cat. D10, piano T-1, rendita €48.443,96; particella 58, ente urbano, superficie 3.475 mq.; particella 64, sub 2, cat. C6, piano T, rendita €56,81.

CENSITO IN CATASTO TERRENI: foglio 55, particella 137, di are 33.10, reddito dominicale €5,56, reddito agrario €3,47; particella 163, di are 16.70, reddito dominicale €1,48, reddito agrario €0,65; particella 168, di are 06.40, reddito dominicale €5,62, reddito agrario €2,97; foglio 62, particella 69, di ha 1.03.74, reddito dominicale €28,64, reddito agrario €20,38; particella 2, di ha 13.76.80, reddito dominicale €1.571,88, reddito agrario €866,57; particella 6, di ha 19.50.20, reddito dominicale €2.546,20, reddito agrario €1.386,87; particella 59, di ha 4.02.88, reddito dominicale €582,60, reddito agrario €312,11; particella 12, di are 04.80, reddito dominicale €0,37, reddito agrario €0,22; particella 13, di ha 08.39.00, reddito dominicale €758,06, reddito agrario

€403,10; particella 31, di ha 2.16.20, reddito dominicale €312,64, reddito agrario €167,49; particella 32, di ha 1.64.40, reddito dominicale €98,17, reddito agrario €59,58; particella 35, di ha 11.78.90, reddito dominicale €376,27, reddito agrario €279,09; particella 36, di are 99.53, reddito dominicale €87,39, reddito agrario €46,26; particella 37, di ha 1.81.00, reddito dominicale €240,27, reddito agrario €130,50; particella 38, di are 19.12, reddito dominicale €11,19, reddito agrario €6,68; particella 72, di ha 20.19.71, reddito dominicale €1.832,31, reddito agrario €970,99; particella 40, di ha 6.02.13, reddito dominicale €528,66, reddito agrario €279,88; particella 41, di ha 11.65.79, reddito dominicale €1.076,70, reddito agrario €570,88; particella 42, di ha 9.52.03, reddito dominicale €296,89, reddito agrario €223,14; particella 43, di ha 1.26.50, reddito dominicale €182,93, reddito agrario €98,00; particella 54, di ha 14.67.58, reddito dominicale €2.078,57, reddito agrario €1.117,16; particella 71, di ha 1.44.03, reddito dominicale €171,10, reddito agrario €92,59; particella 47, di are 30.30, reddito dominicale €43,81, reddito agrario €23,48.

Prezzo base: €4.770.000,00.

Offerta minima per la partecipazione all'asta: €3.577.500,00.

Rilancio minimo in caso di gara: €95.400,00.

LOTTO III

Il lotto oggetto di vendita comprende immobili (terreni) contenuti nei fogli di mappa n. 63 del Comune di Rotondella, compresi tra il fiume Sinni a Nord, la linea ferroviaria Taranto-Sibari ad Ovest, il mare Jonio ad Est ed altrui proprietà sul fronte a Sud, così distinti in mappa: - FOGLIO N. 63, p.lle nn. 9 (mq. 448.463), 10 (mq. 365.670), 13 (mq. 582.105), 16 (mq. 82.800), 23 (mq. 93.275), 25 (mq. 33.420), 40 (mq. 3.980), della superficie complessiva di mq. 1.609.713= Ha 160.97.13 di terreni.

Le unità immobiliari costituenti il LOTTO 3 sono ubicate nel comune di Rotondella, Comune italiano di circa 2.500 abitanti, in provincia di Matera. Esse gravitano nella valle del fiume Sinni, incassate tra il terrazzo-pianoro occupato

dall' fiume Sinni e la Statale Jonica n. 106 e distano dal Comune di Nova Siri Scalo km. 3,5, dal Comune di Rotondella km. 18 e dal Comune di Policoro km. 5. Il centro urbano di Rotondella sorge sulla cima di una collina, a 576 m s.l.m. nella zona sud-occidentale della provincia. Il territorio confina a nord con il comune di Tursi (26 km), ad est con il comune di Policoro (22 km), a sud con il Comune di Nova Siri (7 km), mentre ad ovest con i territori di Valsinni (14 km) e Colobraro (22 km). Dista 87 km da Matera e 151 km dal capoluogo di regione Potenza. La zona in cui è ubicato l'immobile è a valle del terrazzo marino, nel bacino alluvionale del fiume Sinni. Il sito degli immobili eseguiti è direttamente servito, tramite un innesto a raso, dalla dorsale Jonica SS. 106 al km. 419, collegata quest'ultima sia all'autostrada SA – RC tramite le statali n. 653 *"Fondovalle del Sinni"*, la SS. 598 di *"Val D'Agri"* e la SS. Basentana, sia all'autostrada Napoli-Bari tramite la SS. 655 Bradanica; esso è inoltre contiguo alla *"Zona Artigianale"* del Comune di Policoro (da essa è separata solo dal fiume Sinni, con una distanza di un centinaio di metri circa), e si interfaccia con tutta la pianura del Metapontino, densamente urbanizzata, con rilevanti attività nel settore agricolo, artigianale, turistico e di servizio. La struttura economica territoriale è sostenuta oltre che da una ponderosa estensione di terreni agricoli irrigui ad elevata produttività, anche da un rilevante sistema di servizi pubblici e privati (a 5 chilometri su Policoro si rinvencono numerose scuole di secondo grado, Ufficio Agenzia delle Entrate, Poste, Istituti Bancari, Museo Archeologico, bar, ristoranti...ecc.) tra cui l'ospedale a valenza interregionale e un intenso livello di attività connesse al turismo: il litorale di riferimento è quello di Nova Siri, Rotondella e Policoro modernamente attrezzati con numerosi lidi, con moderni villaggi turistici, dotati di una elevata capacità ricettiva e con una eccellenza di rilievo, degna di menzione, quale il residence Marinagri, costruito sull'acqua e dotato di un ampio porto turistico: per questo detto anche *"la Venezia del Sud"*.

Gli immobili oggetto del LOTTO 3 si rinvencono tutti nel Comune di Rotondella (MT), a valle del pianoro occupato dall' e della linea ferroviaria Reggio Calabria – Metaponto, a confine:

- a Nord verso il fiume Sinni con p.lle 37, 22 e 38;
- ad Ovest con il rilevato della linea ferroviaria Reggio Calabria – Metaponto e con p.lla n. 31 sul lato Sud della linea ferroviaria;
- a Sud con p.lla n. 15 argine del canale di bonifica “*Rivolta*”;
- ad Est con il mare Jonio p.lle n. 22, 39, 40, 41, 70 (tutte in fondo al mare) e con p.lle 56, 75 (vasca di raccolta acque dei canali di bonifica) e p.lla n. 8 in parte sommersa dal mare;
- in direzione Ovest-Est il lotto è tagliato dalla p.lla 29 (argine destro del fiume Sinni) e dalla p.lla 24 contenente la condotta interrata ai piedi dell’argine suddetto;
- all’interno del LOTTO e nella parte Sud del confine a S-E si rinvencono due fabbricati del Consorzio di Bonifica, riportati in mappa con p.lla n. 48 (stazione di pompaggio) e n. 49 (cabina elettrica).

L’area è ubicata nella piana del Metapontino, la più estesa pianura alluvionale presente nella Regione Basilicata, chiusa a nord-ovest dalla zona collinare del materano, a sud-ovest dal Lagonegrese e la catena del Pollino che rappresenta la vera montagna lucana (appennino lucano con altezze anche superiori ai 2000 metri) e ad est dalla costa ionica (Golfo di Taranto).

In particolare, l’area è collocata nel settore meridionale della Piana di Metaponto in destra orografica del Fiume Sinni. Il territorio circostante l’area si presenta morfologicamente pianeggiante, con una altitudine varia da 8-9 m s.l.m. nella parte più vicina alla strada statale 106 Jonica fino agli 1-2 m s.l.m. nella zona più prossima alla linea di costa.

Le unità immobiliari eseguite, oggetto del LOTTO 3 risultano in diritto di piena proprietà alla società , riportate nel Comune Censuario di Rotondella (MT) nel Foglio di Mappa n. 63 p.lle 9, 10, 13, 16, 23, 25 e 40, per una superficie complessiva di ha 160.35.39; in Zona Urbanistica “E” con

destinazione per attività agricole esse ricadono in aree sotto vincolo paesaggistico ed a futuro Piano d'Ambito; in parte interessate da elevato rischio di esondazione del fiume Sinni (parte a Nord dell'argine destro del fiume stesso), da erosione marina sul fronte ad Est, da aggressione di salsedine nella fascia perimetrale ad Est e da inquinamento degli acquiferi; il LOTTO 3 è praticamente isolato: mare ad Est, argine del canale di bonifica "*Rivolta*" a Sud, rilevato ferroviario ad Ovest e fiume Sinni+Arginefiume a Nord; ad esso si può accedere:

- da cancello in ferro munito di lucchetto ubicato sul ponticello del Consorzio di Bonifica esistente sul canale Rivolta;
- da un sottopasso al ponte ferroviario sul fiume Sinni (facilmente immelmabile in occasione di piogge) in corrispondenza dell'argine destro del fiume Sinni;
- il ponticello sul canale "*Rivolta*" è raggiungibile tramite uno sfioccamento della Rotondella-mare che fiancheggia il "*Magazzino Federici*", appena a valle del sovrappasso ferroviario; detto sfioccamento è una strada che "di fatto" è di uso pubblico da oltre mezzo secolo anche se ricadente in terreno privato, larga circa mt. 4, con piano carrabile in misto stabilizzato; il cancello sul ponticello è gestito dal Consorzio di Bonifica. Il lotto è gravato anche da servitù di passaggio di fatto a favore dei terreni residuati tra la foce del Sinni ed il mare. I terreni costituenti il lotto ricadono nel bacino idrografico del fiume Sinni, sono irrigui e sono interessati dalle seguenti colture:

- ORZO: ha 37;
- AVENA: ha 6;
- GRANO: ha 10;
- SEMINATIVO: 71,

per un totale di ettari 124; le particelle 10 e 13 sono interessate anche da filari di ulivi frangivento che le impegnano per una superficie complessiva di mq. 6236 + 13511 = mq. 19.747; la restante superficie del LOTTO è incolta e/o impegnata da viabilità interna.

CENSITO IN CATASTO TERRENI: foglio 63, particella 9, di are 44.84.63, reddito dominicale €3.368,18, reddito agrario €1.788,72; particella 10, di are 36.56.70, reddito dominicale €3.013,65, reddito agrario €1.599,66; particella 13, di are 58.21.05, reddito dominicale €2.691,73, reddito agrario €1.506,65; particella 16, di are 8.28.00, reddito dominicale €380,16, reddito agrario €211,06; particella 23, di are 9.32.75, reddito dominicale €579,16, reddito agrario €316,02; particella 25, di are 3.34.20, reddito dominicale €483,28, reddito agrario €258,90; particella 40, di are 39.80, reddito dominicale €3,08, reddito agrario €1,85.

Prezzo base: €980.000,00

Offerta minima per la partecipazione all'asta: €735.000,00.

Rilancio minimo in caso di gara: €19.600,00.

LOTTO IV

Il lotto oggetto di vendita comprende immobili (terreni e fabbricati) contenuti nel foglio di mappa n. 60 del Comune di Pisticci in località San Basilio, così distinti in mappa: foglio n. 60, p.lle nn. 4 (mq. 190.210), 6 (mq. 58.350), 7 (mq. 57.910), 10 (mq. 85.210), 11 (mq. 48.604), 46 (mq. 1.050), 48 (mq. 14.500), 55 (mq. 5.500), 57 (mq. 960), 60 (mq. 1.200), 85 (mq. 147.070), 87 (mq. 63.022), 88 (mq. 257.195), 89 (mq. 4.670), 90 (mq. 60.645), 91 (mq. 209.595), 93 (mq. 114.190), 94 (mq. 10.724), 95 (mq. 40.812), 96 (mq. 14.070), 97 (mq. 74.034), 98 (mq. 1.256), 99 (mq. 17.160), [120 sub 1 (mq. 309), 120 sub 2 (mq. 428)] corrispondenti a 120 (mq. 1.267) , [121 sub 1 (vani 4,5), 121, sub 2 (mq. 316), 121 sub 3 (vani 5), 121 sub 4 (vani 5)] corrispondenti a 121 (mq. 430), 122 (mq. 933.655), 101 (mq. 11.658), 102 (mq. 20.398), 103 (mq. 26.540), 104 (mq. 11.950), della superficie complessiva di terreno pari a mq. 2.483.835= Ha 248.38.35, oltre i terreni di sedime dei fabbricati alle p.lle 120 di mq. 1.267 e p.lle 121 di mq. 430, per un totale di ha 248.55.32.

Le unità immobiliari costituenti il LOTTO 4 sono ubicate nel Comune di Pisticci, Comune italiano di circa 18.000 abitanti, in provincia di Matera; esse gravitano sulle prime modulazioni ondulate delle estreme propaggini del pianoro

sovrastante la piana del Metapontino ed a ridosso del solco vallivo del fiume Cavone, a circa 15 km. dall'abitato di Pisticci ed a pochissimi chilometri dalle frazioni di Marconia, Tinchi e dai villaggi turistici a ridosso del mare Jonio.

Al centro aziendale degli immobili eseguiti si arriva tramite una stradina interpoderale, in parte sterrata, alquanto sconnessa, lunga poco meno di tre chilometri, derivata dalla strada provinciale Pisticci-SS. 106; quest'ultima consente collegamenti agevoli con Taranto, con Matera e con le autostrade (SS. 598 di "Val D'Agri", la SS. Basentana, Sinnica). Il territorio è inoltre prossimo alla "Zona Artigianale" del Comune di Scanzano Jonico e Bernalda ed è prossimo ai villaggi turistici della costa jonica (Bernalda, San Teodoro, San Basilio; Scanzano Jonico, Policoro, Nova Siri).

L'area è ubicata immediatamente a ridosso della piana del Metapontino, la più estesa pianura alluvionale presente nella Regione Basilicata, chiusa a nord-ovest dalla zona collinare del materano, a sud-ovest dal Lagonegrese e la catena del Pollino che rappresenta la vera montagna lucana (appennino lucano con altezze anche superiori ai 2000 metri) e ad est dalla costa ionica (Golfo di Taranto). Gli immobili oggetto del LOTTO 4 si trovano tutti nel Comune di Pisticci (MT), sul terrazzamento sovrastante la valle del fiume Cavone (solo una parte del compendio, l'uliveto, ricade proprio nel fondo vallivo del Cavone), con il perimetro a forma di pera e confinano:

- a Nord: Foglio n.61 p.lla Acque;
- a Sud: Foglio n. 126 p.lle 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8; Foglio n. 60 p.la 92; Foglio n. 126 p.lle 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19; Foglio n. 60 p.lle Acque, (Cavone), 8, 115, 47, 50, 51, 52, 115, 123;
- a Est : Foglio n. 60 p.lle 123, Acque, 60, 58, 45, Acque;
- a Ovest: Foglio n. 61 p.la 431; Foglio n. 60 p.lle 65, 103, 66, 67, 64, 63, 62, 61, 14, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 118, 84; Foglio n. 61 p.la 421; Foglio n. 126 p.lle 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8; Foglio n. 60 p.la 92.

Le caratteristiche geomorfologiche dell'area in esame sono ricollegabili al tipico paesaggio terrazzato del primo entroterra del Metapontino; il relativo assetto geomorfologico è determinato dalla natura litologica del substrato costituito principalmente da depositi terrigeni quaternari (Pleistocene medio – Olocene).

Con riferimento ai **TERRENI**, il LOTTO 4 è composto come segue.

Le unità immobiliari esegutate, oggetto del LOTTO 4, risultano in diritto di piena proprietà alla società , e sono riportate nel Comune Censuario di Pisticci (MT) nel Foglio di Mappa n. 60, per una superficie complessiva di ha 248.55.32 oltre i fabbricati; in Zona Urbanistica "E1" (Zona Agricola con vincolo Idrogeologico: costa sottostante il pianoro denominato "Lama S. Nicola" ed il sottostante uliveto ricadente nell'alveo del fiume Cavone (p.lle 55, 91, 93, 50 e n. 4); oltre ad una pronunciata protrusione territoriale a Nord, in corrispondenza del fosso "La Noce" in località "Catacumba") ed "E2" con destinazione per attività agricole. Altimetricamente le ondulazioni del territorio sono moderate e presentano il picco inferiore di mt. 45 nella parte a Sud, con il picco massimo di mt. 99 nella zona a Nord-Ovest. Ad essi si accede tramite una stradina, in parte sterrata, alquanto sconnessa, lunga poco meno di tre chilometri, derivata dalla strada provinciale SS. 106 – Pisticci, a circa 2,5 chilometri dalla statale SS. 106; la suddetta stradina, dopo un primo tratto accatastato come "Strada", assume i nn. 369, 114 e 111 di particella del Foglio n. 59, per poi attraversare la p.lla 123 del Foglio n. 60, determinando di fatto una servitù di passaggio attiva a favore dei terreni oggetto di esecuzione e, al contempo, essere essa stessa oggetto di servitù di passaggio per raggiungere i terreni contermini; vi è anche una ulteriore servitù di oleodotto a favore

gravante sulle p.lle 85, 100, 91, 88, 4 e 10.

I terreni costituenti il lotto sono irrigui e sono interessati dalle seguenti colture:

- ALBICOCCHE:

a) Rubista: ha 3.50.00

b) Flopria ha 14.00.00

c) Farlisia ha 2.50.00

d) Mogador ha 2.50.00

e) Pricia ha 6.00.00

- PESCHE:

a) Galaxy ha 4.33.00

b) Platibelle ha 4.33.00

c) Platifun ha 4.33.00

d) R6 ha 2.50.00

e) Sagittaria ha 4.55.00

f) Carioca ha 5.00.00

g) Platicarpa ha 22.10.00

Con una superficie coltivata complessiva di ha 192.24.00 su ha 248.55.32; la differenza tra superficie complessiva catastale e superfici effettivamente coltivate ($248.55.32 - 192.24.00$) è dovuta, oltre alla viabilità interna (di cui parte anche a servizio di proprietà contermini) ad una diffusa presenza di fossati, forre e macchia mediterranea con vincolo idrogeologico. Parte delle colture arboree (ha 23.50.00 di albicoccheti ed ha 2.50.00 di pescheto) vanno espantate in quanto non più in produzione e gli alberi versano in uno stato vegetativo praticamente secco; l'uliveto, con un impianto all'incirca rettangolare stretto e lungo, con vegetazione per lo più asfittica, è di difficile accesso per essere, da una parte (quella a confine con il pianoro "*Lamia San Nicola*"), posizionato ai piedi di una costa ripida coperta da macchia mediterranea con qualche viottolo eroso e scavato dalle piogge, e, dall'altra parte, a confine con un profondo fossato sul lato lungo dell'uliveto, nell'alveo del fiume Cavone.

Con riferimento, invece, ai **FABBRICATI**, il LOTTO 4 è composto:

1- **Foresteria** (p.lla 121): è un fabbricato di vecchia costruzione in muratura di mattoni pieni, in posizione centrale rispetto al compendio, con interpiani di mt. 3,70, di solida struttura, con orizzontamenti laterocementizi, in stato di abbandono e di devastazione: gli impianti sono inservibili al pari degli infissi esterni ed interni: le murature sono prive di manutenzione da molto tempo,

con intonaci interni parzialmente ammalorati, pitture sporche e sbiadite; le solette delle scale esterne presentano i ferri di armatura scoperti e ossidati con distacco di parti di calcestruzzo; gli annessi locali al piano terra (con probabile originario uso deposito e successivamente trasformati a zona cucina-soggiorno-pranzo) risultano percorsi da un incendio che, abbinato a fenomeni di vandalizzazione, li hanno resi inservibili allo stato attuale. Si compone di tre abitazioni (una al piano terra e due al primo piano) con locali al piano terra ad uso cucina/pranzo (probabile ex deposito).

Abitazioni:

- superficie complessiva è di mq. $[90 \text{ (PT)} + 201 \text{ (P1)}] = \text{mq. } 291$;

- volume complessivo è di mc. 1.078;

Ex deposito:

- superficie complessiva è di mq. 335;

- volume complessivo è di mc. 1.031;

- superficie del portico è di mq. 85.

I Fabbricati sono interamente vandalizzati e in stato di abbandono.

2- **Deposito** (p.lla n. 120): il capannone, di vecchia fattura, presenta una semplice struttura rettangolare, molto allungata (mt. 81,50 per una larghezza di mt. 15,65) in muratura ordinaria, con copertura a doppia falda inclinata con lastre ondulate tipo eternit da bonificare.

I parametri edilizi sviluppati dal corpo Deposito (p.lla 120) sono:

- a - superficie mq. 1.275;

- b – volume mc. 7.013;

- c - superficie di copertura mq. 1.304.

In stato di abbandono.

3- **Vasca interrata coperta**: trattasi di un vascone interrato, parzialmente emergente dal profilo campagna per circa mt. 0,50, per uso accumulo di acque sorgive, con pareti in cemento armato, con misure in pianta di mt. 11,50 x 31,60 e con un'altezza di progetto pari a mt. 6,80 (la vasca è priva di uno strato di terreno di copertura previsto dal progetto approvato dal Comune di Pisticci,

avente uno spessore di cm. 30 e le misure autorizzate sono di mt.11,00 x 31,00; l'altezza effettivamente realizzata non è stato possibile misurarla in quanto la vasca risulta piena di acqua).

I fabbricati sono in stato di abbandono.

CENSITO IN CATASTO FABBRICATI: foglio 60, in particella 120, sub 1, cat. C2, pianoT, mq. 309, rendita €462,80; particella 120, sub 2, cat. C2, pianoT, mq. 428, rendita €641,03; particella 121, sub 1, cat. A3, pianoT, vani 4,5, rendita €218,46; particella 121 sub 2, cat. C2, pianoT, mq. 316, rendita €652,80; particella 121 sub 3, cat. A3, piano1, vani 5, rendita €242,73; particella 121 sub 4, cat. A3, piano1, vani 5, rendita €242,73;

CENSITO IN CATASTO TERRENI: foglio 60, p.lla 121, ente urbano, superficie 430 mq.; particella 4, di ha 19.02.10, reddito dominicale €2.015,36, reddito agrario 1.056,00; particella 6, di ha 5.83.50, reddito dominicale €1.150,18, reddito agrario €603,39; particella 7, di ha 5.79.10, reddito dominicale €170,83, reddito agrario €98,07; particella 10, di ha 8.52.10, reddito dominicale 1.848,31, reddito agrario €968,17; particella 11, di ha 4.86.04, reddito dominicale €1.054,28, reddito agrario €552,24; particella 46, di are 10.50, reddito dominicale €9,47, reddito agrario €5,06; particella 48, di ha 1.45.00, reddito dominicale €12,38, reddito agrario €8,64; particella 55, di are 55.00, reddito dominicale €119,30, reddito agrario €62,49; particella 57, di are 09.60, reddito dominicale €0,50, reddito agrario €0,20; particella 60, di are 12.00, reddito dominicale €26,03, reddito agrario €13,63; particella 85, di ha 14.70.70, reddito dominicale €3.000,86, reddito agrario €1.573,38; particella 87, di ha 6.30.22, reddito dominicale €795,35, reddito agrario €452,21; particella 88, di ha 25.71.95, reddito dominicale €2.412,74, reddito agrario €1.240,27; particella 89, di are 46.70, reddito dominicale €38,59, reddito agrario €24,12; particella 90, di ha 6.06.45, reddito dominicale €501,13, reddito agrario €313,21; particella 91, di ha 20.95.95, reddito dominicale €217,78, reddito agrario €236,07; particella 93, di ha 11.41.90, reddito dominicale €237,08, reddito agrario €179,61; particella 94, di ha 1.07.24,

reddito dominicale €232,62, reddito agrario €121,85; particella 95, di ha 4.08.12, reddito dominicale €885,26, reddito agrario €463,71; particella 96, di ha 1.40.70, reddito dominicale €7,27, reddito agrario €2,91; particella 97, di ha 7.40.34, reddito dominicale €1.453,70, reddito agrario €770,94; particella 98, di are 12.56, reddito dominicale €24,59, reddito agrario €13,14; particella 99, di ha 1.71.60, reddito dominicale €372,22, reddito agrario €194,97; particella 122, di ha 93.36.55, reddito dominicale €9.053,25, reddito agrario €4.675,49; particella 101, di ha 1.16.58, reddito dominicale €217,85, reddito agrario €114,39; particella 102, di ha 2.03.98, reddito dominicale €97,24, reddito agrario €57,06; particella 103, di ha 2.65.40, reddito dominicale €575,69, reddito agrario €301,55; particella 104, di ha 1.19.50, reddito dominicale €6,17, reddito agrario €2,47; particella 120, ente urbano, superficie 1267 mq.

Prezzo base: €3.785.000,00

Offerta minima per la partecipazione all'asta: €2.838.750,00

Rilancio minimo in caso di gara: €75.700,00.

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, con tutti gli allegati, in quanto pubblicata al fini di consentire la presentazione delle offerte), anche con riferimento agli aspetti, nella stessa segnalati, di inquinamento/radioattività ambientali.

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 posti in vendita sono occupati, in tutto o in parte, dalla debitrice esecutata per effetto di autorizzazione del G. E..

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, www.asteavvisi.it, www.rivistaastegiudiziarie.it, www.canaleaste.it; 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 GRUPPO EDICOM S. P. A., con sede legale in Mestre-Venezia - via Torre Belfredo n. 64 (titolare del portale raggiungibile dal sito 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 09.02.2026 (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 del 23.02.2025).** 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.126/2018 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 €2.380,00 per il lotto I, ad €95.400,00 per il lotto II e ad €19.600,00 per il lotto III, ad €75.700,00 per il lotto IV.

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.126/2018 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 da formulare entro la data di versamento del saldo prezzo.
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 e se richiesta successivamente**, 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), sul sito 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, 10.11.2025

Il Professionista Delegato

Avv. Massimiliano Miglio

