

## **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. 40/2024 r. g. e.**

L'avvocato **Massimiliano MIGLIO**, professionista delegato ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c. dal Giudice dell'Esecuzione, **il giorno 29.04.2026**, alle ore 15,15, 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 Ferrandina (MT).

##### **LOTTO I**

Il primo lotto di beni oggetto di stima è identificabile in un **appartamento adibito ad abitazione con garage** siti nel Comune di Ferrandina alla via Fratelli Venita n. 5. **L'abitazione** fa parte di una schiera edilizia posta a cavallo via Venita e via Beccaria, due strade parallele con notevole differenza di livello (la via Venita è Posta ad un livello superiore alla via Beccaria). All'appartamento, al quale si accede dalla via Venita, si sviluppa su due livelli e si colloca al primo e secondo piano rispetto alla quota stradale. Il piano superiore è il frutto di una sopraelevazione. I due piani sono collegati da una scala interna. L'ingresso da via Venita è delimitato da un portoncino in legno che apre su una scala: questa serve sia l'appartamento oggetto di descrizione e sia un altro alloggio adiacente. Le interferenze di tipo condominiale sono minime e da ritenersi trascurabili. Non vi è impianto di ascensore o altri mezzi idonei al superamento di barriere architettoniche. La struttura originaria dello stabile è in muratura portante, così come la struttura dell'ultimo livello, frutto di una sopraelevazione o, meglio, della trasformazione di una soffitta preesistente. E' presumibile che tutto l'alloggio sia il frutto della realizzazione di un nuovo livello aggiunto, in tempi non databili, alla costruzione preesistente. Tanto è ipotizzabile e desumibile guardando la "sezione" dell'edificio dalla quale emerge la diversa morfologia dei vari piani e la diversa tecnologia costruttiva (volte a botte ai primi due livelli; solaio in laterocemento ai livelli superiori). Nell'Ufficio Tecnico

del Comune di Ferrandina è stato riscontrato il progetto di *“restauro e recupero della soffitta”* trasformata in livello abitativo, con modifica della struttura portante ed innalzamento tetto a falde della copertura (concessione a costruire n. 54/80 del 7 luglio 1980). Per quel che attiene alle condizioni strutturali dell'edificio, si fa notare che sulla facciata che guarda via Venita, al di sopra del portone d'ingresso, vi è una lesione nella muratura portante e, nel solaio di interpiano, fra il primo piano dell'alloggio ed il livello della soffitta oggetto di lavori di riqualificazione, vi sono delle crepe nell'intonaco dell'intradosso dello stesso solaio. L'alloggio ha una buona ventilazione trasversale garantita da aperture su due lati opposti. Le sua disponibilità complessiva di aria e luce è ottima sull'affaccio di via Beccaria, molto penalizzata su quello della Via Venita. La Superficie complessiva è di circa mq 233,00. L'altezza utile interna è di circa m. 2,70 m. L'intero fabbricato è composto da due piani fuori terra. Lo stato di manutenzione generale è “sufficiente”. Quanto alle condizioni generali dell'abitazione, può dirsi che: l'esterno si presenta intonacato e con una pitturazione che necessita di rifacimenti e ripristini; i pavimenti esterni sono stati realizzati in gres ed i terrazzi sono protetti da ringhiere in ferro verniciato a smalto; le tramezzature interne sono in parte costituite dalla muratura portante ed in parte realizzate in mattoni forati; l'interno è rifinito con intonaco liscio per interni ed è regolarmente tinteggiato; i pavimenti interni sono in piastrelle di monocottura; i bagni sono dotati dei relativi sanitari e delle rubinetterie; il pavimento ed il rivestimento dei bagni e della cucina sono in piastrelle di gres maiolicato; la cucina è dotata degli attacchi alle reti tecnologiche ed agli scarichi; gli infissi sono in legno e sono dotati di avvolgibile in plastica; le porte interne sono costituite da bussole in legno di abete laccato; l'appartamento è servito da impianti elettrico, idrico-sanitario, telefonico, TV, di riscaldamento autonomo con caldaia alimentata a metano e di distribuzione del gas; la scala di collegamento dei due livelli è rivestita in marmo; le rifiniture interne erano sicuramente di buon livello, all'epoca della loro realizzazione, coincisa quasi certamente con la riqualificazione della soffitta (1980) e con l'ampliamento

dell'alloggio con l'aggiunta del piano superiore. Ad oggi, per quanto si denoti cura nella conservazione, le finiture appaiono certamente “datate” sia per tecnologia che per conformità al gusto corrente. Anche gli impianti sono indubbiamente di vecchia concezione e non rispondenti alle normative vigenti, sia quello elettrico che quello di riscaldamento.

Il garage è costituito da un locale al piano terra ubicato sulla via Venita. Rispetto al piano strada, il pavimento è sotto quota (infatti, subito dopo l'ingresso, si scendono due gradini). Ha una forma rettangolare ed una copertura con una volta a botte. Fa parte di uno stabile del centro storico realizzato con struttura in muratura portante (dello stabile non sono ipotizzabili ricerche in ordine ad autorizzazioni edilizie). Sulla parte di fondo del locale si riscontra un allargamento della pianta in parte utilizzato per la realizzazione di un bagnetto dotato solo di water e di un piccolo lavabo. La sua altezza interna è variabile dai 2 mt. dell'imposta della volta ai 4 mt del colmo. È composto da un unico ambiente, oltre il citato bagnetto. È pessima l'esposizione e la ventilazione, poiché ottenute solo attraverso la porta d'ingresso, ed è scarsa la disponibilità complessiva di aria e luce. La superficie complessiva è di circa mq 43,00. Stato di manutenzione generale è sufficiente. L'esterno si presenta rifinito con intonaco per esterno ed è tinteggiato. Sono evidenti segni di umidità e di risalita. Anche le pareti interne sono intonacate con evidenti distacchi dello stesso intonaco ed ampie chiazze di umidità. I pavimenti interni sono in materiale ceramico così come il rivestimento del bagnetto e di un tratto di parete su cui è collocato un lavello. Gli impianti di cui è dotato l'immobile sono quello idrico- fognante ed un rudimentale impianto elettrico non conforme alle norme vigenti. Nel locale è stato realizzato un caminetto. L'unico infisso, quello dell'accesso, è costituito da una porta in metallo. L'unica porta interna, quella del bagno, è di legno laccato di scarso livello di finitura. Basso è sia il grado delle rifiniture e sia lo stato di conservazione generale. **Censito in Catasto Fabbricati, quanto all'abitazione, al foglio 101 particella 872, sub 8, piano 1-2, cat. A/2, Cl.3<sup>A</sup>, vani 9,0, rendita € 720,46; quanto al garage, al foglio 101 particella 898 sub 1, piano terra, cat. C/6, Cl.4<sup>A</sup>, vani 1, consistenza 37 mq , rendita € 118,48.**

**Prezzo base: €203.600,00.**

**Offerta minima per la partecipazione all'asta: €152.700,00.**

**Rilancio minimo in caso di gara: €4.000,00.**

## **LOTTO II**

Il lotto è costituito da terreni edificabili ubicati nel Comune di Ferrandina alla via Olmi, individuati catastalmente al foglio 45 e part- 812,251 e 252, che costituiscono, di fatto, un lembo di un suolo edificatorio ubicato alla via Olmi. La cantina presente (non si può ispezionare in quanto abbandonata da molto tempo) e' un cunicolo inaccessibile ed inutilizzabile, cosi' come ve ne erano, storicamente, in adiacenza sulla stessa strada che, nella realizzazione degli edifici che la delimitano, non hanno piu' avuto ragione di continuare ad esistere. Come si rileva dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato da Comune di Ferrandina, il suolo e' compreso nella *"Zona B2.24 (zona di completamento), Parte a Scarpata"* e che le specifiche particelle costituenti il suolo *"rientrano nelle aree R2 (area a rischio idrogeologico)"*. Inoltre le particelle 812-251-252 si trovano nella zona TRFNC2i (per le specifiche vedere certificato di destinazione urbanistica allegato alla relazione di CTU), mentre solo al part. 252 si trova anche nella zona TAF1 (per le specifiche vedere certificato di destinazione urbanistica allegato alla relazione di CTU). Le coordinate geografiche WGS 84 per raggiungere il sito sono: lat 40.493664, long 16.458323. I terreni si affacciano sulla via Olmi con una recinzione costituita da una muratura ed un portone in ferro. La via Olmi è una strada di delimitazione e circonvallazione del centro storico collocato ad una quota molto più alta rispetto a detta strada. Questo comporta la definizione di *"scarpata"* contenuta nello strumento e nelle prescrizioni urbanistiche. Al disotto della scarpata si incunea il citato cunicolo individuato come *"cantina"* che è inutilizzabile in quanto oggetto di allagamento in caso di pioggia, e per il fatto che versa in uno stato di completo abbandono. Le edificazioni riscontrabili, oltre alla facciata in muratura della menzionata insenatura, sono costituite da altri cadenti e fatiscenti residui di una muratura che probabilmente doveva costituire un piccolo locale di servizio (ormai inesistente). Il valore del terreno è

evidentemente solo riconducibile alla sua possibile edificazione, in quanto il terreno è delimitato su due lati da costruzioni: una adiacente e l'altra ad una minima distanza dal confine. Quest'ultima si presenta con una parete finestrata che, per il rispetto dei distacchi imposti dalle norme urbanistiche, pone un grosso vincolo all'utilizzo della volumetria edificabile. Un uso possibile rimane quello dello sfruttamento dell'area come deposito o per la realizzazione di parcheggi (anche in parte coperti) nel rispetto delle distanze e dei diritti delle proprietà adiacenti, che potrebbero essere le sole interessate ad un acquisto che abbia un risvolto di utilità a fini edilizi. **Censito in Catasto Terreni al foglio 45, particella 812, qualità seminativo, classe 3, superficie catastale 62 mq, reddito dominicale € 0,01, reddito agrario € 0,01; foglio 45, particella 251, qualità Seminativo, classe 3, superficie catastale 80 mq, reddito dominicale € 0,31 €, reddito agrario € 0,17; foglio 45, particella 252, qualità Incolto, classe U, superficie catastale 125 mq , reddito dominicale: € 0,01 reddito agrario: € 0,01. Prezzo base: €26.700,00.**

**Offerta minima per la partecipazione all'asta: €20.025,00.**

**Rilancio minimo in caso di gara: €500,00.**

### **LOTTO III**

Il lotto composto da terreni agricoli ubicati nell'interland del Comune di Ferrandina, individuabili con le coordinate geografiche del sistema WGS84 (fg. 48, partt. 10, 193, 194, 195, con lat. 40.510308, lon. 16.468936 - questi poderi sono distanti dal centro abitato 3 km circa; fg 10, part. 100, con lat 40.537210, lon 16406885 - questo fondo è distante dal centro abitato 8 km circa; fg 35, part. 154, con lat. 40.508766, lon. 16.464923 - questo fondo è distante dal centro abitato 3km circa). La superficie complessiva è di circa mq. 3.533,00.

I poderi di cui al fg. 48, partt. 10, 193, 194, 195, con lat. 40.510308, lon. 16.468936, si raggiungono dopo aver percorso un tratto della vecchia strada Ferrandina-Pomarico che porta alla Valle del Basento. Ai fondi si arriva, lasciata l'auto, solo a piedi percorrendo una sorta di sentiero, che attraversa altri appezzamenti, pressochè cancellato dalle piogge. L'accesso è molto disagiata. I terreni circostanti si presentano con le stesse caratteristiche sia

sotto il piano morfologico che sotto l'aspetto colturale. Questi terreni sono ubicati sulla parte destra della strada asfaltata appena citata. La loro forma è regolare. L'andamento è caratterizzato da un pendio mediamente scosceso. Il suolo è composto da sabbia e argilla. Le essenze arboree presenti sono quelle di olivo, che è forse l'unica coltura possibile in questo fondo e zona. Non è dotato di irrigazione artificiale. Non è perimetrato da alcuna opera di recinzione e non è stato in alcun modo edificato. Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ferrandina lo colloca nella zona "*Zona Agricola E1*". Il podere di cui al fg. 10, part. 100, con lat. 40.537210, lon. 16.406885, è distante dal centro abitato 8 km circa ed è raggiungibile percorrendo la strada che porta da Ferrandina a Salandra, dopo aver svoltato a destra per una strada interpoderale asfaltata. Lasciata l'auto si continua a piedi attraversando altri fondi simili per morfologia e coltura. Il percorso è piuttosto scomodo soprattutto in caso di pioggia. Il terreno si trova sulla parte destra del percorso fin qui indicato. La sua forma è regolare e vicina a quella di un rettangolo. L'andamento è in lieve declivio. La consistenza del suolo è con sabbia ed arenaria vocandolo alla coltivazione della vite e dell'olivo, che è quella a cui è stato destinato. Non c'è irrigazione artificiale. Non vi sono recinzioni o fabbricati. Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Ferrandina lo colloca nella zona "*Zona Agricola E1*". Il podere di cui al fg. 35, part. 154, con lat. 40.508766, lon. 16.464923, è distante dal centro abitato 3 km circa ed è raggiungibile percorrendo la vecchia strada Ferrandina-Pomarico che scende verso la Valle del Basento. Dopo un tratto di questa strada, si continua lasciando l'auto, a piedi, attraverso un accidentato sentiero che passa altri appezzamenti simili. L'accesso risulta piuttosto disagiata ed impraticabile soprattutto in caso di pioggia. Il terreno è ubicato nella parte destra della strada asfaltata citata. Ha una forma simile alla figura di un trapezio, ed è inclinato secondo una pendenza costante ma lieve. Ha un terreno formato da sabbia e arenaria che lo rende idoneo alla destinazione di vigna o oliveto: gli olivi sono le essenze arboree presenti. Non c'è irrigazione artificiale e non è recintato. Il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di

Ferrandina lo colloca nella zona "Zona Agricola E1". Censiti in Catasto terreni al foglio 10, particella 100, qualità uliveto, classe 2, superficie catastale 1065, reddito dominicale, €5,50, reddito agrario: € 3,30; foglio 35, particella 154, qualità Uliveto, classe 1, superficie catastale 1169, reddito dominicale € 7,24, reddito agrario € 7,599; foglio 48, particella 10, qualità Uliveto, classe 1, superficie catastale 631, reddito dominicale € 7,57, reddito agrario € 4,10; foglio 48, particella 193, qualità Uliveto, classe 1, superficie catastale 543, reddito dominicale € 3,37, reddito agrario € 1,82; foglio 48, particella 194, qualità Uliveto, classe 1, superficie catastale 115, reddito dominicale € 0,71, reddito agrario € 0,39; foglio 48, particella 195, qualità Uliveto, classe 1, superficie catastale 10, reddito dominicale € 0,06, reddito agrario € 0,03

Prezzo base: €8.832,50.

Offerta minima per la partecipazione all'asta: €6.624,38.

Rilancio minimo in caso di gara: €176,65

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 posti in vendita **sono occupati, senza titolo opponibile alla procedura, dalla debitrice esecutata.**

**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 14.04.2026 (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 28.04.2026).** 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.40/2024 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 €4.000,00 per il lotto I, ad €500,00 per il lotto II e ad €170,00 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.40/2024 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](http://www.asteavvisi.it), iscritto nell'elenco ministeriale con PDG del 20.06.2011, nonché sul sito internet/web TV [www.canaleaste.it](http://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, 13.01.2026

Il Professionista Delegato

Avv. Massimiliano Miglio

